

41

41



MFN 269

Expediente N° 32.713/82

C.91

MA

FOLIO
N° 54

Ministerio de Economía

Secretaría de Comercio

Comisión Nacional de Defensa de la Competencia

BUENOS AIRES, 7 SET 1983

SEÑOR SECRETARIO:

I. Por la resolución de fs.4/5 esta Comisión Nacional dispuso iniciar de oficio la instrucción del presente sumario, a raíz del impreso distribuido por la CAMARA ARGENTINA DE AGENTES DE BIENES RAICES, cuya muestra luce en autos a fs.1, por medio del cual la mencionada Cámara fija el arancel de honorarios a percibir por los distintos agentes en la intermediación de las diversas operaciones inmobiliarias, que en detalle figuran en el ejemplar. El impulso fue consecuencia de apreciar que dicha conducta en principio podría lesionar el principio protegido por el artículo 1° de la Ley 22.262, al sustraer del libre funcionamiento del mercado el precio de dichos servicios.

II. A fs.18/19 se presenta Jorge CASTRO NEVARES por la presunta responsable dando las explicaciones que permite el artículo 20 de la Ley 22.262. Destaca en su respuesta que es el último presidente de la CAMARA ARGENTINA DE AGENTES DE BIENES RAICES con designación debida, ya que ésta dejó de existir de hecho desde el año 1975 ó 1976 producto del desinterés de sus asociados que optaron por incorporarse a otras entidades de mayor relevancia, habiendo caducado por ende su representación. Niega la autoría del ejemplar en cuestión, sin perjuicio de resaltar que en el año 1971 ó 1972 fue impreso una cartulina similar en la cual se daban pautas indicativas con respecto a honorarios de agentes inmobiliarios, que no hacía más que poner en conocimiento de sus afiliados la realidad que el mercado reflejaba, sin que por ello entienda se limitara, restringiera o distorsionara la competencia, más allá de no ser el objeto de la Cámara. Sostiene, de ser auténtico, la inaplicabilidad de la Ley 22.262 sancionada "ex post facto", con respaldo en el artículo 18 de la Constitución Nacional, solicitando en definitiva el archivo de las actuaciones.

es A

Durante la sustanciación posterior del sumario se acredita la situación jurídica de la CAMARA ARGENTINA DE AGENTES DE BIENES RAICES a través de los informes de la Inspección General de Justicia de fs.25, 35 y fotocopia certificada del expediente N° 63.055-C.4071 que corre como anexo N° 1 con este legajo. Y a fs.50 se dispuso el traslado final a la presunta responsable, sin que ésta hiciera uso de los derechos otorgados por los artículos 23 y 24 de la Ley 22.262.

ly 7

III. En el impreso con membrete de la CAMARA ARGENTINA DE AGENTES DE BIENES RAICES agregado a fs.1 se establecen los aranceles de honorarios por la intermediación en operaciones inmobiliarias. Y dicha conducta sin lugar a duda encuadra dentro del artículo 1° de la Ley 22.262 ya que, como lo ha sostenido en forma reiterada esta Comisión Nacional, los procedimientos que sustraen la fijación de los precios al libre juego de la oferta y la de-



Ministerio de Economía

Secretaría de Comercio

Comisión Nacional de Defensa de la Competencia

manda importan restricción para el funcionamiento del mercado que se trate, en mayor medida cuando la sugerencia proviene de una entidad que agrupa a los entendidos en la materia; con posible lesión para el interés económico general a que hace referencia el artículo 1° mencionado, ya que dicho interés se preserva mediante el correcto funcionamiento del mercado donde se protege mejor la igualdad de quienes operan en él (cf. dictámenes en "COMISION NACIONAL DE DEFENSA DE LA COMPETENCIA de oficio c/COLEGIO DE TRADUCTORES PUBLICOS DE LA CIUDAD DE BUENOS AIRES del 2/8/83 y "COMISION NACIONAL DE DEFENSA DE LA COMPETENCIA de oficio c/COLEGIO DE MARTILLEROS Y CORREDORES PUBLICOS del Departamento Judicial de Mar del Plata del 16/8/83 y los otros que allí se citan).

Si bien el impreso de fs.1 es suficiente para demostrar la materialidad del hecho objeto del legajo, no es posible lograr afirmación tan concluyente en punto a la responsabilidad de la CAMARA ARGENTINA DE AGENTES DE BIENES RAICES. Porque pese a que el propio texto remite a la entidad, frente a las características de este caso ello solo no suministra certeza de su autoría. Quien presentó las explicaciones de fs.18/19 sostuvo que la entidad no funciona regularmente en la actualidad y alega que la única publicación de este tipo que recuerda data de más de diez años atrás; sus afirmaciones encuentran respaldo en las constancias del anexo formado con las actuaciones remitidas por la Inspección General de Justicia, de las que se desprende que la última asamblea de la asociación fue realizada en 1975. Lo cual además coincide con las dificultades que encontró esta Comisión Nacional para ubicar su sede, según consta a fs.3, 8, 10 y 16; y con los antecedentes que lucen a fs.30 vta. del expediente N°32712/82 tramitado ante esta misma Comisión Nacional contra la Cámara Inmobiliaria Argentina, de los que se desprende que varias de las personas designadas para el gobierno de la presunta responsable en la última asamblea de 1975 integran actualmente la última entidad mencionada.

El análisis de dichos datos impide la conclusión cierta y deja abierta la posibilidad de equívocos en punto a la responsabilidad que podría corresponder a la CAMARA ARGENTINA DE AGENTES DE BIENES RAICES en relación con el hecho de autos. Lo que significa admitir la existencia de una situación de duda en este aspecto que debe resolverse a través del principio recibido por el artículo 13 del Código de Procedimientos en materia penal. En tal virtud corresponde aceptar las explicaciones presentadas por quien defendió a la presunta responsable y propiciar el archivo de las actuaciones, de acuerdo con los artículos 21 y 30 de la Ley 22.262.

Ello no obstante queda vigente el efecto negativo para el funcionamiento del mercado derivado del impreso que es cabeza de sumario. Y queda vigente también el hecho de que la CAMARA ARGENTINA DE AGENTES DE BIENES RAICES sigue existiendo como asociación, más allá de su funcionamiento irregular, con lo que el uso de su denominación para fines ilícitos debería ser neutralizado. Es en virtud de ello que parece conveniente propiciar también la intervención de la Inspección General de Justicia, para que

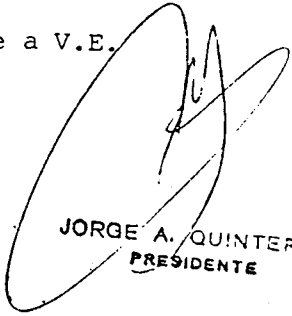


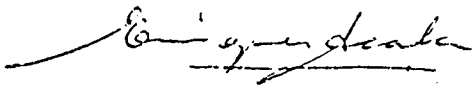
Ministerio de Economía
Secretaría de Comercio
Comisión Nacional de Defensa de la Competencia

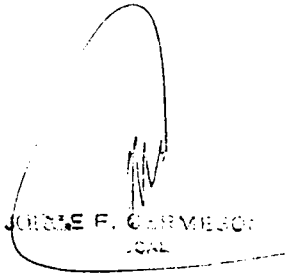
considere la aplicación del inciso j) del artículo 10 de la Ley 22.315 a su respecto.


IV. Por las consideraciones que se dejan expuestas, esta Comisión Nacional aconseja aceptar las explicaciones presentadas por la CAMARA ARGENTINA DE AGENTES DE BIENES RAICES y disponer el archivo de las presentes actuaciones (artículos 21 y 30 de la Ley 22.262), sin perjuicio de remitir posteriormente los antecedentes del caso a conocimiento de la Inspección General de Justicia a los fines indicados en el último párrafo del capítulo anterior.

Dios guarde a V.E.


JORGE A. QUINTEROS
PRESIDENTE


ENRIQUE SCALA
VOCAL


JORGE F. CARMESÓN
VOCAL


CARLOS M. F. WALKER
VOCAL


FERNANDO GOLDBRACENA
VOCAL



Ministerio de Economía

Secretaría de Comercio

BUENOS AIRES, 24 OCT 1983

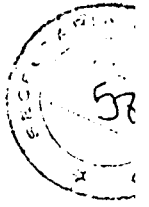
VISTO el expediente N° 32.713/82 del Registro de la Secretaría de Comercio, tramitado por la Comisión Nacional de Defensa de la Competencia contra la CAMARA ARGENTINA DE AGENTES DE BIENES RAICES, por presunta infracción al artículo 1° de la Ley 22.262, y

CONSIDERANDO:

Que por la resolución de fs.4/5 se dispuso formar sumario de oficio contra la entidad mencionada en el visto, con motivo del impreso agregado a fs.1 que fija los aranceles de honorarios a percibir por la intermediación en las distintas operaciones inmobiliarias. Las explicaciones finalmente presentadas a fs.18/19 destacan que la CAMARA ARGENTINA DE AGENTES DE BIENES RAICES dejó de funcionar regularmente desde el año 1975 ó 1976, en razón de que sus asociados prefirieron incorporarse a otras asociaciones distintas de mayor relevancia. Niega por tanto la autoría del impreso mencionado, sin perjuicio de resaltar que en 1971 ó 1972, antes de la vigencia de la Ley 22.262, se distribuyeron pautas indicativas de aranceles por medio de un impreso similar al de autos; opina que ello no distorsionó la competencia del mercado y que de todas formas la ley aprobada con posterioridad es inaplicable al caso.

Que el impreso obrante a fs.1 es prueba suficiente de la materialidad del hecho objeto de este expediente; y encuadra dentro de la prohibición del artículo 1° de la Ley 22.262, por cuanto demuestra un procedimiento destinado a sustraer la fijación de los precios del libre juego de la oferta y la demanda. Es decir importa una restricción para el funcionamiento del mercado implicado como se ha dicho en varios casos anteriores.

Que ello no obstante no es posible lograr afirmación tan concluyente en punto a la responsabilidad de la CAMARA ARGENTINA DE AGENTES DE BIENES RAICES, pues la circunstancia comprobada de que dicha entidad no funciona regularmente desde hace varios años suscita dudas acerca de su autoría. Lo cual obliga a resolver el asunto de acuerdo con el principio recibido por el artículo 13 del Código de Procedimientos en materia penal, - disponiendo el archivo del legajo de conformidad con los artículos 21 y 30



Ministerio de Economía

Secretaría de Comercio

de la Ley 22.262, tal como lo aconseja la Comisión Nacional de Defensa de la Competencia en su informe final al que cabe remitirse por razones de brevedad.

Por ello,

EL SECRETARIO DE COMERCIO

RESUELVE:

ARTICULO 1°.- Aceptar las explicaciones presentadas por la CAMARA ARGENTINA DE AGENTES DE BIENES RAICES y disponer el archivo de estas actuaciones (artículos 21 y 30 de la Ley 22.262).

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

ARTICULO 3°.- Regístrese, comuníquese y archívese.

RESOLUCION N° 391

ALBERTO R. NOGUERRA
SECRETARIO DE COMERCIO

CR. MIGUEL ANGEL ONORATO
JEFE DEPARTAMENTO DE SPACHO