

531



Ministerio de Economía y Producción
Secretaría de Coordinación Técnica

"2006 - Año de homenaje al Dr. Ramón CARRILLO"

14



BUENOS AIRES, — 6 JUN 2006

VISTO el Expediente N° S01:0230114/2005 del Registro del MINISTERIO DE ECONOMIA Y PRODUCCION, y

CONSIDERANDO:

Que el expediente citado en el Visto, se inició como consecuencia de la denuncia efectuada por el señor Don Eduardo GULESSERIAN (M.I. N° 10.463.531), titular de la Inmobiliaria GULESSERIAN PROPIEDADES, ante la COMISION NACIONAL DE DEFENSA DE LA COMPETENCIA, organismo desconcentrado en la órbita de la SECRETARIA DE COORDINACION TECNICA del MINISTERIO DE ECONOMIA Y PRODUCCION, a la empresa SHENK S.R.L., por presunta infracción a la Ley N° 25.156.

Que con fecha 15 de julio de 2005, la denunciante presentó su denuncia y manifestó que GULESSERIAN PROPIEDADES desarrolla su actividad en la misma zona geográfica que la denunciada, el barrio de Palermo de la CIUDAD AUTONOMA DE BUENOS AIRES (foja 2).

Que destacó la denunciante que, la sede de la inmobiliaria afectada por los hechos denunciados se encuentra en el inmueble sito en la Avenida Córdoba N° 4702 unidad funcional UNO (1), y que es un local en la planta baja (foja 3).

Que manifestó que, en el piso superior, ocupando una superficie similar y con los mismos metros al exterior, se encuentra la unidad funcional DOS (2) que es de propiedad de la empresa VABECOR S.A. la cual se encontraría vinculada estrechamente a la denunciada (foja 3).

Que agregó que, la denunciada promocionaría de forma falsa la venta o alquiler de la propiedad de la unidad funcional DOS (2), colocando carteles que promocionan la



Ministerio de Economía y Producción
Secretaría de Coordinación Técnica

114



operación correspondiente, y luego agrega otros carteles indicando que la propiedad se ha vendido (foja 5).

Que destacó que, de esta forma la empresa SHENK S.A. se establecería como referencia promocional sobre el local de GULESSERIAN PROPIEDADES, cuyo objeto sería generar la falsa idea ante el público consumidor de haber sido seleccionada como inmobiliaria de la transacción sobre la propiedad de la vivienda del primer piso, en detrimento de GULESSERIAN PROPIEDADES, cuyo local se encuentra en planta baja (foja 6).

Que la denuncia fue ratificada con fecha 12 de agosto de 2005, de conformidad con las disposiciones de los Artículos 175 y 176 del Código Procesal Penal de la Nación, de aplicación supletoria de acuerdo a lo establecido en el Artículo 56 de la Ley N° 25.156 (foja 166).

Que del análisis efectuado por la COMISION NACIONAL DE DEFENSA DE LA COMPETENCIA, y de las constancias obrantes en las presentes actuaciones, surge la existencia de un conflicto que resulta ajeno a la normativa de Defensa de la Competencia, y a la competencia que la misma atribuye a este organismo.

Que cabe precisar, que para que un acto o conducta encuadre como una infracción a la Ley N° 25.156, debe tener por objeto o efecto una limitación, restricción, falseamiento o distorsión de la competencia, o bien debe constituir un abuso de posición dominante en un mercado y, además, debe tener potencialidad suficiente para afectar el interés económico general, tal como lo establece en su Artículo 1° la Ley N° 25.156.

Que dadas las características de la conducta denunciada se observa que podría existir un desvío de clientes, el cual podría ser encuadrado en la Ley N° 22.802 de Lealtad Comercial.

Que la COMISION NACIONAL DE DEFENSA DE LA COMPETENCIA



Ministerio de Economía y Producción
Secretaría de Coordinación Técnica

14



considera que la conducta traída a consideración no amerita un mayor despliegue procedimental ya que no encuadra en las previsiones del Artículo 1º de la Ley N° 25.156 por lo cual no reviste entidad suficiente para afectar el interés económico general, único bien tutelado por la Ley N° 25.156, correspondiendo que las mismas sean remitidas a la Dirección de Lealtad Comercial, dependiente de la Dirección Nacional de Comercio Interior de la SUBSECRETARIA DE DEFENSA DEL CONSUMIDOR de la SECRETARIA DE COORDINACION TECNICA del MINISTERIO DE ECONOMIA Y PRODUCCION a fin de que esa dependencia se expida en el marco de su competencia.

Que la COMISION NACIONAL DE DEFENSA DE LA COMPETENCIA ha emitido su dictamen y aconseja al señor Secretario ordenar el archivo de las presentes actuaciones de conformidad con lo previsto en el Artículo 29 de la Ley N° 25.156 y disponer la remisión de copia certificada de lo actuado a la Dirección de Lealtad Comercial a los fines que pudieren corresponder.

Que el suscripto comparte los términos del dictamen emitido por la COMISION NACIONAL DE DEFENSA DE LA COMPETENCIA, al cual cabe remitirse en honor a la brevedad, y cuya copia autenticada se incluye como Anexo 1 y es parte integrante de la presente resolución.

Que el infrascripto es competente para el dictado del presente acto en virtud de lo establecido en el Artículo 58 de la Ley N° 25.156.

Por ello,

EL SECRETARIO DE COORDINACION TECNICA

RESUELVE:

ARTICULO 1º.- Ordénase el archivo de la denuncia efectuada por el señor Don Eduardo GULESSERIAN (M.I. N° 10.463.531) de conformidad con lo dispuesto en el Artículo 29 de la



Ministerio de Economía y Producción
Secretaría de Coordinación Técnica



Ley N° 25.156.

ARTICULO 2°.- Remítase copia certificada de lo actuado a la Dirección de Lealtad Comercial, dependiente de la Dirección Nacional de Comercio Interior de la SUBSECRETARIA DE DEFENSA DEL CONSUMIDOR de la SECRETARIA DE COORDINACION TECNICA del MINISTERIO DE ECONOMIA Y PRODUCCION a los fines que pudieren corresponder.

ARTICULO 3° - Considérase parte integrante de la presente resolución, al dictamen emitido por la COMISION NACIONAL DE DEFENSA DE LA COMPETENCIA, organismo desconcentrado en la órbita de la SECRETARIA DE COORDINACION TECNICA del MINISTERIO DE ECONOMIA Y PRODUCCION, de fecha 6 de febrero de 2006, que en CUATRO (4) hojas autenticadas se agregan como Anexo I a la presente medida.

ARTICULO 4° - Regístrese, comuníquese y archívese.

RESOLUCION SCT N° 14

LIC. MARIO GUILLERMO MORENO
SECRETARIO DE COORDINACION TECNICA
MINISTERIO DE ECONOMIA Y PRODUCCION



Ministerio de Economía y Producción
 Secretaría de Coordinación Técnica
 Comisión Nacional de Defensa de la Competencia

ES COPIA FIEL
 DEL ORIGINAL

14

ANEXO 1

VAHIA VALEHIA BERBERIAN
 COMISION NACIONAL DE DEFENSA
 DE LA COMPETENCIA

FOLIO
 Nº 138

Expte. Nº S01:0230114/2005 (C. 1049) DG-FD/DP

Dictamen Nº 531

BUENOS AIRES, 06 de 2006

Señor Secretario:

Se eleva a su consideración el presente Dictamen referido a las actuaciones que tramitan bajo Expediente Nº 064-014813/00, caratulado "INMOBILIARIA GULESSERIAN S/ SOLICITUD DE INTERVENCION CNDC (C. 1049)", iniciadas en virtud de la denuncia formulada por el Dr. Marcelo Adolfo Hamra, en su carácter de apoderado de Eduardo Gulesserian, contra SHENK S.R.L. por presuntas prácticas violatorias de la Ley 25.156.

I. SUJETOS INTERVINIENTES.

1. La denunciada SHENK S.R.L. (en adelante "SHENK"), es descripta por la denunciante como una empresa controlada por la familia del arquitecto Vahan Berberian e hijos, ya que así rezan sus anuncios; su actividad principal es inmobiliaria.
2. El denunciante es apoderado de Eduardo Gulesserian, quien sería el titular de una inmobiliaria que gira en plaza bajo el nombre de fantasía de GULESSERIAN PROPIEDADES (en adelante "GULESSERIAN").

II. LA DENUNCIA.

3. El día 15 de julio de 2005 el Dr. Marcelo Hamra, en representación de Eduardo Gulesserian realizó una presentación en la que formuló una denuncia contra SHENK y solicitó el cese de las prácticas que serían violatorias de la Ley Nº 25.156, y se aplicarían las multas correspondientes.
4. El denunciante expresó que GULESSERIAN desarrolla su actividad en la misma zona geográfica que la denunciada, el barrio de Palermo de esta ciudad.
5. De acuerdo a lo informado, la sede de la inmobiliaria afectada por los hechos denunciados se encuentra en el inmueble sito en Avenida Córdoba 4702 unidad funcional 1, y que es un local en la Planta Baja.

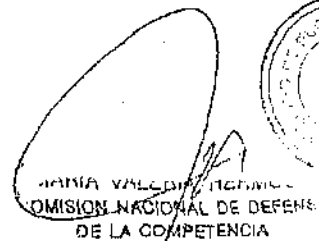
[Handwritten signatures and initials]



Ministerio de Economía y Producción
Secretaría de Coordinación Técnica
Comisión Nacional de Defensa de la Competencia

ES COPIA FIEL
DEL ORIGINAL

14



6. Expuso que en el piso superior, y, de acuerdo a las fotografías obrantes a fs. 32/37, ocupando una superficie similar y con los mismos metros al exterior, se encuentra la unidad funcional 2 de que desde el año 1994 es de propiedad de VABECOR S.A. (en adelante VABECOR).
7. Según el razonamiento del denunciante, esa adquisición tuvo como objeto "el entorpecimiento de la actividad inmobiliaria" de GULESSERIAN. Sustentó esta afirmación en el hecho que VABECOR se encontraría vinculada "estrechamente" a SHENK, y que evidencia de ello es la composición del nombre. Así, VABECOR estaría conformada por las primeras letras de Vahan Berberian y Córdoba.
8. SHENK, siempre de acuerdo a lo denunciado, promocionaría de forma falsa la "venta y/o alquiler" de la propiedad de la unidad funcional 2, colocando carteles que promocionan la operación correspondiente, y luego agrega otros carteles indicando que la propiedad se ha vendido. Ello lo documentó mediante actas notariales y fotografías (fs. 32/52), de fechas 1 de diciembre de 2003 y 7 de junio de 2005.
9. De esta forma SHENK se establecería como referencia promocional sobre el local de GULESSERIAN, cuyo objeto sería generar la falsa idea ante el público consumidor de haber sido seleccionada como inmobiliaria de la transacción sobre la propiedad de la vivienda del primer piso, en detrimento de GULESSERIAN, cuyo local se encuentra en planta baja.
10. Destacó el denunciante que en los autos "GULESSERIAN, Eduardo c/GONZALEZ, Beatriz y otro s/DENUNCIA DE DAÑO TEMIDO", Expediente N° 30.851/1999, que tramitara por ante el Juzgado Nacional en lo Civil N° 107, de esta ciudad, el socio gerente de SHENK, Agob Horacio Berberian, reconoció tácitamente ese efecto. Así se afirmó "... esa decisión del propietario del piso superior obviamente desacredita a la inmobiliaria de Eduardo Gulesserian, ya que su propio consorcista (en edificio que está sujeto a la ley de Propiedad Horizontal) dio a otra inmobiliaria en venta dicha propiedad..." (fs. 6 y 86 vta.).
11. En este razonamiento, el denunciante agrega que esta elección no sería objetada por su parte en el caso que fuera cierta, pero ello no sería así, pues la unidad no se habría vendido ni alquilado en ese lapso.
12. El denunciante destacó que la nula actividad registral desde el año 1994 demuestra que

[Handwritten signatures and initials]

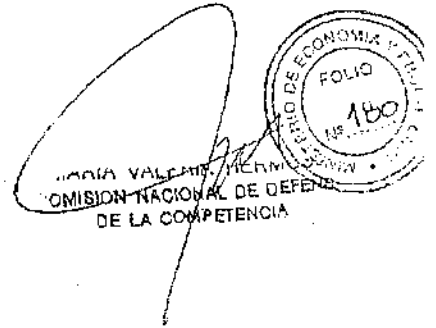


Ministerio de Economía y Producción
Secretaría de Coordinación Técnica
Comisión Nacional de Defensa de la Competencia

ES COPIA FIEL
DEL ORIGINAL

14

ANEXO I



jamás se volvió a comercializar dicho inmueble, ya que es utilizada solamente con fines publicitarios.

13. La violación de la Ley de Defensa de la Competencia estaría dada por la generación de una "... engañosa idea de ser elegida por sobre otras inmobiliarias, para la venta o locación de la finca sita por sobre el local comercial ..." de GULESSERIAN, "... intentando implicar con ello la sutil idea de ser la inmobiliaria preferida aún cuando hay otra más cercana, lo que de por sí implica un engaño de proporciones al público consumidor sobre la propia fama y prestigio..."
14. Sobre la base de los argumentos reseñados, el denunciante solicitó que se ordenara el cese de las prácticas violatorias de la Ley 25.156 y que se aplicaran las multas correspondientes.

III EL PROCEDIMIENTO

15. El día 15 de julio de 2005, se recibió en esta Comisión Nacional la denuncia formulada por el Dr. Marcelo Adolfo Hamra, en representación de Eduardo Gulesserian, contra SHENK S.R.L. por violación de la Ley 25.156.
16. El día 26 de julio de 2005 se ordenó citar a audiencia de ratificación para el día 12 de agosto del mismo año a las 15:00 hs. al Dr. Marcelo Adolfo Hamra.
17. Mediante acta labrada el día 12 de agosto de 2005, el apoderado de Eduardo GULESSERIAN ratificó la denuncia de conformidad con lo establecido en el artículo 175 del C.P.P.N, de aplicación supletoria en virtud de lo establecido en el artículo 56 de la Ley N° 25.156.

IV. ENCUADRAMIENTO JURIDICO ECONOMICO DE LA DENUNCIA.

18. Esta Comisión Nacional ha sostenido en reiteradas ocasiones que para determinar si una práctica configura una conducta sancionable a la luz de la Ley N° 25.156, resulta necesario analizar tres aspectos básicos: a) Que se trate de actos o conductas relacionados con el intercambio de bienes o servicios; b) Que dichos actos o conductas impliquen una limitación, restricción, falseamiento o distorsión de la competencia, o un abuso de posición dominante; y c) Que de tales circunstancias resulte un perjuicio al interés económico general.

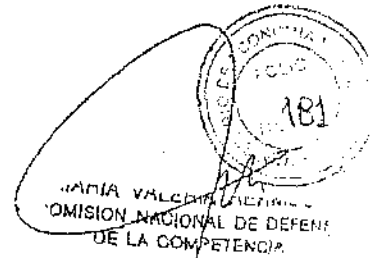


Ministerio de Economía y Producción
 Secretaría de Coordinación Técnica
 Comisión Nacional de Defensa de la Competencia

ES COPIA FIEL
 DEL ORIGINAL

14

1



19. Por otra parte, de lo señalado precedentemente surge claramente que, a los efectos de la Ley aplicable en las presentes actuaciones, deviene improcedente el tratamiento de hechos que sólo impliquen agravios a intereses particulares, por relevantes que ellos sean¹. En igual medida no se verifica una potencial afectación al interés económico general
20. Del análisis de las constancias obrantes en las presentes actuaciones surge la existencia de un conflicto que resulta ajeno a la normativa de Defensa de la Competencia, y a la competencia que la misma atribuye a este organismo.
21. El mercado inmobiliario se caracteriza por contar con una amplia variedad y cantidad de participantes, todos ellos compitiendo entre si, especializándose en algunos casos en un segmento del mercado. El mercado está caracterizado por bajas barreras a la entrada, dados los bajos costos hundidos necesarios para comenzar a operar. Por ello es normal observar una alta entrada de participantes al mercado. Lo cual hace improbable cualquier abuso de una eventual posición dominante.
22. Dadas las características de la conducta denunciada se observa que podría existir un desvío de clientes, el cual podría ser encuadrado en la ley de lealtad comercial.
23. En virtud de lo manifestado, esta Comisión Nacional considera que la conducta traída a consideración no encuadra en las previsiones del artículo 1º de la Ley Nº 25.156, correspondiendo que las mismas sean remitidas a la Dirección de Lealtad Comercial a fin de que esa dependencia se expida en el marco de su competencia.

V. CONCLUSION.

24. Por las razones expuestas esta COMISION NACIONAL DE DEFENSA DE LA COMPETENCIA aconseja al Señor Secretario de Coordinación Técnica proceder al archivo de las presentes actuaciones en virtud de lo establecido en el art. 29 de la Ley Nº 25.156 (contrario sensu), y disponer la remisión de copia certificada de lo actuado a la Dirección de Lealtad Comercial a los fines que pudieren corresponder.

UMBERTO GUARDIA MENDONÇA
 VOCAL

Copia Nº 004000846/98 C. 454 caratulado "REMISE FIRST SRL TURISMO TRAVEL CAR Y OTRO SIN INFRACCIÓN LEY Nº 22.262".

DIEGO PABLO POVOLO
 VOCAL
 COMISION NACIONAL DE DEFENSA
 DE LA COMPETENCIA

HORACIO SALERNO
 VOCAL
 COMISION NACIONAL DE DEFENSA
 DE LA COMPETENCIA

MAURICIO BUTERA
 VOCAL
 COMISION NACIONAL DE DEFENSA
 DE LA COMPETENCIA