



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

BUENOS AIRES, 24 JUL 1986

SEÑOR SECRETARIO:

I. Las presentes actuaciones fueron iniciadas de oficio por esta Comisión Nacional, mediante resolución de fs. 6, con motivo de las publicaciones de que dan cuenta los recortes periodísticos de fs. 1/3 en los que aparece la ASOCIACION INMOBILIARIA del PARTIDO DE PINAMAR indicando los precios tentativos en dólares que, en concepto de alquileres, regirían en las localidades de Pinamar, Ostende y Valeria del Mar durante la temporada 1984/1985, por cuanto dicho proceder podría vulnerar el principio sustentado en el artículo 1° de la Ley 22.262 al sustraer la fijación de valores al mecanismo natural de la oferta y demanda en el mercado.

II. A fs. 10/12 obra en carta-documento la contestación al traslado del artículo 20 de la ley mencionada, remitida por el presidente de dicha asociación, Jorge Eduardo FUMBERG, en la que se expresa que no ha sido intención de la entidad infringir la Ley 22.262 ya que los artículos periodísticos de que se trata explican en algunos casos situaciones generales de la temporada, con intervención del Intendente Municipal y con alcance informativo. Continúa diciendo que la oferta inmobiliaria en Pinamar se hace a través de sesenta firmas, como así también mediante la intervención de numerosos propietarios y porteros de edificios de renta. Agrega luego que la entidad que representa tiene 16 asociados, apenas un 25% de los dedicados a dicha actividad, con un 18% de los inmuebles en alquiler por temporada.

A fs. 16 se dispone proseguir la instrucción del sumario mediante la toma de declaraciones a titulares o responsables de diversas inmobiliarias, las que son incorporadas a fs. 39, 40, 43, 44 y 45. Previamente se había ordenado la agregación de un recorte periodístico de "Ambito Financiero" vinculado al tema (fs. 14).

III. Con el proveído de fs. 50 se declara concluida la instrucción del sumario y se corre el traslado previsto en el artículo 23 de la Ley - - 22.262.

A fs. 54/56 luce el descargo de la ASOCIACION INMOBILIARIA del PARTIDO DE PINAMAR. En su escrito de responde la presunta responsable reitera sus anteriores manifestaciones y sostiene que la entidad carece de poder dominante en el mercado inmobiliario de la zona; que la difusión de los precios ha revestido un sentido puramente orientador para los usuarios, sin haber sido animada por propósito monopolista alguno y que la información sobre los precios tentativos de la temporada les fue requerida por el municipio. Luego de otras consideraciones concluye solicitando se oficie a la Municipalidad de Pinamar a fin de que corrobore sus manifestaciones.

A fs. 61 se dispone la sustanciación de la prueba ofrecida, que



Ministerio de Economía

Secretaría de Comercio Interior

Comisión Nacional de Defensa de la Competencia

es agregada a fs. 84/86. Con los antecedentes incorporados a fs. 66/80 el expediente quedó en condiciones de recibir el dictamen final que ordena el mismo artículo 23 de la Ley 22.262.

IV. El objeto de esta investigación fue circunscripto en la resolución de fs. 6 y versa sobre los efectos que podrían tener sobre el mercado las publicaciones agregadas a fs. 1/3. En este sentido las probanzas acumuladas no admiten dudas en cuanto a los aspectos materiales del hecho indicado y a la intervención que le cupo a la ASOCIACION INMOBILIARIA del PARTIDO DE PINAMAR, pues ha quedado plenamente demostrado que ésta dio origen a la información divulgada.

Todos los antecedentes acumulados permiten sostener esta afirmación. Así el tesorero de la Asociación en su declaración informativa de fs. 39 expresa con relación a las publicaciones de fs. 1/3, que ellas respondieron a estudios que efectúa la entidad con estimaciones aproximadas de valores de temporada. Más rotunda es aún la manifestación del deponente de fs. 40 al decir: "que la función de la Asociación es la de regular el mercado inmobiliario dentro del partido e intercambiar información entre cada uno de los integrantes". Con parecidos términos se pronuncia su vicepresidente cuando declara a fs. 43 que: "...la función de la Asociación es agrupar a los martilleros que se desenvuelven en la zona y reglamentar los precios que se cobran en temporada...", describiendo con todo detalle las reuniones que se llevaron a cabo para fijar esos precios. El declarante de fs. 44 recuerda que "efectúan reuniones en la Asociación con el fin de establecer las pautas de valores de locaciones o de compra-venta de propiedades". Por su parte el deponente de fs. 45, aunque atribuye carácter indicativo a los valores, dice que es la Asociación quien los hace conocer mediante avisos pagos. Por último la propia entidad, convocada a dar explicaciones lo admite expresamente en todos los escritos acompañados (ver fs. 10/12 y 54/56).

Respecto al argumento invocado por la denunciada acerca de la intervención que habría tenido el municipio de Pinamar en la determinación de los precios, la nota remitida por la autoridad oficial establece claramente que se efectúan consultas telefónicas a la entidad para contar con un panorama de los valores aproximados de los alquileres, y no pretende ir más allá (ver fs. 86). Por eso de ninguna manera puede aceptarse que un pedido de colaboración de la índole consignada pueda autorizar a la Asociación para intentar regular los precios del mercado.

En consecuencia carece de sentido profundizar más en cuestiones reconocidas sin contradicción y sólo queda por determinar si las publicaciones de fs. 1/3 caen o no dentro la prohibición que contiene el artículo 1º de la Ley 22.262, ya que la presunta responsable se ha limitado a negar que dichos hechos constituyan infracción.

v. Se debe entonces establecer si los hechos descriptos configuran un acto distorsivo de la competencia en el mercado inmobiliario con suficiente entidad para afectar el interés económico general. La respuesta resulta claramente afirmativa y son los propios protagonistas quienes se en

ly
ef
RB
A



Ministerio de Economía

Secretaría de Comercio Interior

Comisión Vicarial de Defensa de la Competencia

cargan de evidenciarlo cuando manifiestan que: "las operaciones de alquileres para el mes de enero de 1985 se ajustaron a los precios tentativos publicados"...pero que con "respecto al mes de febrero de 1985, el resultado fue diferente, ya que la demanda bajó notoriamente y por ende bajaron los precios..." (fs. 39); "...los alquileres pactados en octubre de 1984 respondieron a la información brindada por la Asociación; en cambio los pactados posteriormente, es decir, sobre la temporada, fueron inferiores a los informados..." (fs. 40); "Con respecto a la temporada 1984/1985 los precios mencionados en octubre no se ajustaron a las operaciones que se estipularon en enero ya que estos precios fueron inferiores a los publicados" (fs. 43); "Que los precios pactados para enero estuvieron por debajo del 40% de los publicados" (fs. 44); "Que los valores de las locaciones de temporada de los años 1984/1985 respondieron en general a las pautas publicadas en los diarios que lucen a fs. 1/3"... "que en febrero del mencionado año los precios de las locaciones de temporada fueron inferiores a los publicados..." (fs. 45).

De manera que hasta muy avanzada la temporada las operaciones fueron concertadas sobre la base de los precios establecidos por la Asociación. Fue necesario que se evidenciara el fracaso de la temporada provocada en parte por esa misma política de precios para que los valores expresaran el juego natural de la oferta y la demanda. Mientras tanto en el período octubre 1984/enero 1985, los interesados tuvieron que abonar precios más elevados como resultado de la concertación entre los operadores del mercado.

La distorsión tiene relevancia porque se origina en una asociación de corredores inmobiliarios, que por su actividad tiene influencia preponderante sobre los oferentes y demandantes; por otra parte su importancia se aprecia desde el momento que su comportamiento indujo a los demás corredores a respetar los precios establecidos. El mismo vicepresidente de la entidad lo reconoce cuando expresa "con respecto a las inmobiliarias no asociadas éstas tenían precios similares, por cuanto se ajustaban a los precios publicados" (ver fs. 43).

Resta considerar si esa distorsión pudo afectar el interés económico general que tutela el artículo 1º de la Ley 22.262. Y en este sentido la conclusión también es afirmativa por los efectos que la difusión del texto cuestionado tuvo sobre el funcionamiento del mercado. Sobre este particular no resulta ocioso recordar el artículo periodístico de fs. 14 de Laura Malvina Galeanoff, titulado: "Inmuebles lanzados a la renta veraniega con precios que no son los del mercado. Los factores que llevaron al fracaso la temporada de alquileres en el país", que permite apreciar los daños causados concretamente por la conducta cartelaria analizada. El estudio pone de manifiesto que los precios pedidos fueron artificialmente elevados y que ello quedó demostrado cuando ante la falta de demanda se produjo una reducción de los mismos del orden del 50%, indicando que los valores pedidos inicialmente no respondían a las condiciones del mercado. Se dice asimismo en el referido trabajo que los veraneantes en muchos casos optaron por viajar a los países limítrofes donde los precios eran iguales o menores.

by
26
d
x



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

En resumen, las probanzas demuestran palmariamente que la ASOCIACION INMOBILIARIA del PARTIDO DE PINAMAR deliberadamente estableció precios reguladores del mercado de locaciones para la temporada 1984/1985; que esos precios tuvieron efectiva vigencia hasta muy avanzada la temporada; que su divulgación no fue efectuada ni autorizada por ningún órgano estatal competente y que se produjo una afectación concreta del interés económico general al restringirse la competencia de precios en ese mercado teniendo que contratar parte de los interesados a precios superiores en un 40% ó una 50%.

-VI. Un examen comparativo del pronunciamiento de la Corte Suprema de Justicia recaído en la Causa C.306.XX caratulada: "Colegio de Martilleros y Corredores Públicos del Departamento Judicial de Mar del Plata s/ presunta infracción Ley 22.262 - Comisión Nacional de Defensa de la Competencia" y de las presentes actuaciones permite advertir que el mencionado caso presenta particularidades muy diferentes del que da origen a estos actuados y en consecuencia no resultan aplicables los mismos criterios sostenidos en la especie por ese Alto Tribunal. En efecto, surge de los antecedentes que la entidad que nuclea a los comerciantes de Mar del Plata fue creada por ley y que ésta le impone la obligación de efectuar los estudios e informes que los poderes públicos les encomienden. De igual modo, que la lista de precios se emitió a requerimiento de la autoridad municipal y que fue el mismo municipio quien dió a conocer los valores tentativos de la temporada respectiva en una conferencia de prensa.

-El Alto Tribunal consideró que correspondía la aplicación del artículo 5º de la Ley 22.262 que "excluye expresamente del ámbito de la ley a las conductas convalidadas por el Estado, sea a través de reglas generales sea por disposiciones administrativas dictadas en su consecuencia". En su pronunciamiento destaca que en el caso no quedó justificado en qué medida la divulgación de los valores de temporada se había traducido inequívocamente en una distorsión potencial o real de los precios en juego, con perjuicio para el interés económico general, circunstancia "que tornaría admisible la resolución administrativa impugnada".

Lo consignado más arriba permite sostener que la entidad inmobiliaria de Pinamar no puede beneficiarse en la emergencia con la exclusión del artículo 5º de la Ley 22.262 y se ha demostrado acabadamente que el interés económico general se ha visto concreta y efectivamente dañado, tal como se lo puntualizara en el capítulo precedente de este dictamen. En consecuencia, tampoco podrían serle aplicados los efectos liberatorios del fallo judicial glosado.

VII. Por las consideraciones expuestas, esta Comisión Nacional aconseja imponer a la ASOCIACION INMOBILIARIA del PARTIDO DE PINAMAR la sanción de MIL AUSTRALES (A 1.000.-) por haber distorsionado la competencia - en el mercado de bienes inmobiliarios con afectación del interés económico general (artículos 1º, 26 inciso c), 43 y 45 de la Ley 22.262 con la actualización prevista en el artículo 1º de la Resolución M.E. N° 269/86).

ly
es
RG
A



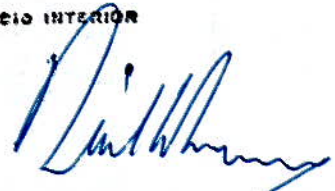
Ministerio de Economía
Secretaría de Comercio Interior
Comisión Nacional de Defensa de la Competencia


Por los mismos fundamentos aconseja el dictado de la orden de cesar en lo concerniente a la fijación y divulgación de precios de locaciones (art. 26 inc. b) de la Ley 22.262).

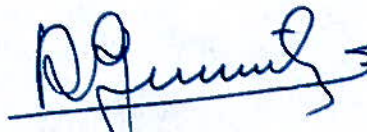
Saludamos a Ud. muy atentamente.


DR. ROBERTO DVOSKIN
 SUBSECRETARIO
 DE
 DESARROLLO DEL COMERCIO INTERIOR


ENRIQUE SCALA
 VOCAL


RAUL L. ROVISA
 VOCAL


CARLOS M. WALKER
 VOCAL


PAUL GUILERA
 VOCAL



Ministerio de Economía
Secretaría de Comercio Interior



1349

BUENOS AIRES, 14 de AGO 1984

VISTO el expediente N° 88.010/84 del Registro de esta Secretaría de Comercio Interior, relativo al sumario instruido de oficio por la Comisión Nacional de Defensa de la Competencia contra la ASOCIACION INMOBILIARIA DEL PARTIDO DE PINAMAR por infracción al artículo 1° de la Ley 22.262, y

CONSIDERANDO:

Que ha quedado acreditado en las constancias reunidas en autos - que la citada entidad estableció e hizo circular los precios que habrían de regir para los alquileres correspondientes a la temporada 1984/1985 en las localidades de Pinamar, Ostende y Valeria del Mar.

Que dichos valores resultaron superiores a los precios que finalmente emergieron del juego natural de la oferta y la demanda en el mercado, hecho demostrado por las dificultades que debieron afrontarse para poder alquilar las viviendas hasta muy avanzada la temporada y previa reducción de los valores de las locaciones.

Que como consecuencia de la práctica comercial restrictiva de la competencia impuesta en dicho mercado, parte de los contratantes debieron abonar precios más elevados con evidente perjuicio para el interés económico general.

Que el caso bajo análisis, tal como lo puntualiza en su dictamen la Comisión Nacional de Defensa de la Competencia, al que cabe remitirse por razones de brevedad, presenta particularidades diferentes al de la Causa C.306 XX caratulada: "Colegio de Martilleros y Corredores Públicos del Departamento Judicial de Mar del Plata s/presunta infracción Ley 22.262", en virtud de lo cual tampoco sería de aplicación en el caso a juicio de esta Secretaría los efectos del pronunciamiento recaído en la referida causa.

Que en consecuencia corresponde imponer a la entidad responsable la sanción que contemplan los artículos 1° y 26 incisos b) y c) de la Ley 22.262.

Por ello,

EL SECRETARIO DE COMERCIO INTERIOR
RESUELVE:



Ministerio de Economía
Secretaría de Comercio Interior

ARTICULO 1º.- Imponer a la ASOCIACION INMOBILIARIA DEL PARTIDO DE FINANER la sanción de UN MIL AUSTRALES (A 1.000.-) por haber respaldado la competencia en las locaciones de temporada mediante la fijación artificial de precios en las localidades de Finaner, Oshardo y Valdivia del Mar. Artículos 1º, 26 inciso c) y 45 de la Ley 19.262, modificada por Resolución nº 269/86 M.E.

ARTICULO 2º.- Dictar orden de cese respecto de la misma Asociación para que en el futuro se abstenga de la fijación de precios uniformes en el mercado verificada en autos (artículos 1º y 26 inciso b) de la Ley 19.262

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

ARTICULO 4º.- Regístrese, comuníquese y archívese.

RESOLUCION Nº 134

RICARDO MARZORIN
SECRETARIO DE COMERCIO INTERIOR

J. Díaz
JOSÉ LIBERTO DÍAZ
JEFE DEPARTAMENTO DESPACHO A/D