



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



EXPTE. S01: 0008204/2004 (C. 977) HS/DO-JC

BUENOS AIRES, 03 JUN 2005

VISTO el Expediente S01: 0008204/2004 (C. 977), caratulado "ESCRIBANAS LOPEZ S/ SOLICITUD DE INTERVENCIÓN DE CNDC (C. 977)" del Registro del MINISTERIO DE ECONOMIA Y PRODUCCION y,

CONSIDERANDO:

Que el día 9 de junio de 2004 la DIRECCIÓN DE DEFENSA DEL CONSUMIDOR de la SUBSECRERIA DE DEFENSA DEL CONSUMIDOR, remitió a esta Comisión Nacional el Expediente del VISTO para su intervención.

Que dicho Expediente, fue remitido a esa Subsecretaría por la SECRETARIA LEGAL Y ADMINISTRATIVA del MINISTERIO DE ECONOMÍA Y PRODUCCIÓN por entender que la práctica referida en dichas actuaciones podría encuadrar en las previsiones de la Ley N° 24.240.

Que el Expediente de la referencia fue remitido, a su vez, a dicha Secretaría por la DIRECCIÓN DE DOCUMENTACIÓN PRESIDENCIAL de la PRESIDENCIA DE LA NACIÓN para su consideración a los efectos que estimen corresponder.

Que la presentación original fue efectuada ante el Sr. Presidente de la Nación con fecha 30 de diciembre de 2003 por la Escribana Eloisa N. Clemant de López y la Dra. Eloísa Clara Jovita de López.

Que en la presentación antedicha se manifestó que tanto los Bancos privados como los oficiales, contratan a los escribanos con quienes trabajan a través de una "nómina" a la cual solo se puede ingresar por "amiguismo", sin tener en cuenta los antecedentes informados en el *Curriculum Vitae* del aspirante, ocasionando ello una desventaja laboral con respecto a quienes ingresan en las mentadas nóminas.

Que las presentantes informaron la radicación de un Expediente ante el Banco Central de la República Argentina, acompañando además los dictámenes producidos en el



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

marco de dichas actuaciones por parte de la Gerencia Principal de Estudios y Dictámenes de la Superintendencia de Entidades Financieras y Cambiarias del Banco Central de la República Argentina, y de la Dirección de Asuntos Administrativos, Laborales y Financieros de la Dirección General de Asuntos Jurídicos del Ministerio de Economía y Producción.

Que las presentantes agregaron que tal situación constituía un verdadero cuello de botella, que impedía que pudieran ejercer dignamente su profesión.

Que la DIRECCION DE DEFENSA DEL CONSUMIDOR explicó en su dictamen agregado a fs. 29/31 que la situación informada por las reclamantes no es de competencia de ese organismo, en tanto que la relación existente entre las entidades financieras y los escribanos que contratan no es una relación de consumo en los términos de lo normado por los artículos 1º y 2º de la Ley Nº 24.240, de Defensa del Consumidor.

Que a fin de recabar elementos probatorios para investigar la conducta referida, esta Comisión Nacional inició de oficio, conforme lo faculta el artículo 26 de la Ley Nº 25.156, una investigación sobre el tema aludido.

Que en virtud de lo expuesto, con fecha 16 de febrero de 2005 requirió a distintas entidades bancarias públicas y privadas que informen sobre diferentes aspectos de la contratación de los escribanos que intervienen en las operaciones en las que participan cada uno de esos bancos.

Que el día 11 de marzo de 2005 el BANCO DE LA NACIÓN ARGENTINA aportó la información requerida.

Que el día 14 de marzo de 2005 el BANCO DE GALICIA Y BUENOS AIRES S.A. contestó el requerimiento efectuado oportunamente.

Que con fecha 16 de marzo de 2005 el BANCO DE LA PROVINCIA DE BUENOS AIRES aportó la información requerida.

Que finalmente el día 21 de marzo de 2005 el BBVA BANCO FRANCÉS S.A. cumplió con el requerimiento efectuado.

Que habiendo analizado la información obtenida en el presente expediente puede



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



observarse que desde el punto de vista de la Ley de Defensa de la Competencia no se advierte la posible comisión de conducta alguna que resulte contraria a la norma mencionada.

Que el caso se refiere a las relaciones donde los escribanos tienen injerencia legal respecto de las transacciones inmobiliarias.

Que las operaciones en la compra de un inmueble con la ayuda de un préstamo hipotecario, resultan ser dos: una es la compra-venta del inmueble, y la otra es el otorgamiento de una hipoteca sobre dicho inmueble.

Que de esas operaciones surgen relaciones jurídicas diferentes entre personas diferentes.

Que en ambos casos las operaciones se instrumentan a través de la actuación de un escribano público, en tales hechos, el notario puede coincidir para ambos casos, pero no necesariamente debe hacerlo.

Que la Ley 25.093 prevé en su artículo 1° la libertad de elección por parte del comprador y vendedor del escribano público para las escrituras traslativas de dominio, indicando a las entidades financieras comprendidas en la Ley N° 21.526 que deberán respetar la designación de profesionales que las partes han acordado en el boleto de compraventa.

Que de los informes acompañados por las entidades bancarias requeridas, se advierte que en todos los casos la elección del escribano que intervendrá en la operación de compra-venta de un inmueble es efectuada por las partes, y que los bancos únicamente designan los escribanos intervinientes en las escrituras a efectuarse en virtud del préstamo hipotecario otorgado al comprador de dicho inmueble.

Que, por ende, el caso sólo hace hincapié en la designación del escribano respecto de la materialización de la hipoteca donde el banco tiene injerencia legal para imponer al profesional, y no respecto de la transacción compra-venta del bien inmueble.

Que sin perjuicio de ello, lo que ocurre habitualmente en la práctica es que el mismo escribano es quien interviene en ambas escrituras, y ello generalmente obedece a una razón económica, permitiendo así la reducción de los gastos de escrituración.



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

Que la relación existente entre cada escribano y cada Banco, tanto público como privado, en el momento de efectuar los préstamos hipotecarios, es de carácter netamente privada.

Que la elección de los escribanos por parte de cada banco es una decisión propia de cada institución que está disciplinada por las fuerzas del mercado por lo que no corresponde que esta Comisión Nacional se interponga en el proceder de los bancos, en la medida que dicha relación no conlleve amenazas reales o potenciales respecto del interés económico general.

Que el comprador de una hipoteca busca las mejores condiciones comerciales, respecto del precio y la calidad del servicio, para realizar la operación.

Que la competencia interbancaria obliga a los Bancos a mejorar constantemente el servicio y los Bancos hipotecarios que desean captar clientes deben asignar sus recursos de la forma más eficiente posible.

Que al efectuar una hipoteca se deben incurrir en costos de transacción entre los cuales se encuentran los costos del escribano que influye en el precio que el usuario final debe pagar por el préstamo.

Que cada Banco tiene su propia política comercial para designar los escribanos como internamente le resulte conveniente y le otorgue ventajas dentro del mercado.

Que dicha asignación está disciplinada por la competencia interbancaria en el mercado de hipotecas.

Que explicado de este modo, no se avizora una distorsión de la competencia, en la medida que la libertad de contratación es la amalgama que nutre las relaciones laborales que se extienden entre los bancos y los escribanos con quien ellos operan.

Que por todo lo expuesto, se debe concluir que no existe mérito suficiente para continuar con la presente investigación de oficio, razón por la cual se procederá sin mas trámite al archivo de las actuaciones.

Que esta Comisión Nacional se encuentra facultada para el dictado de la presente



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



en virtud de lo dispuesto en los artículos 29, 56 y 58 de la Ley N° 25156.

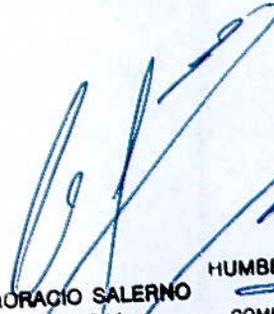
Por ello,

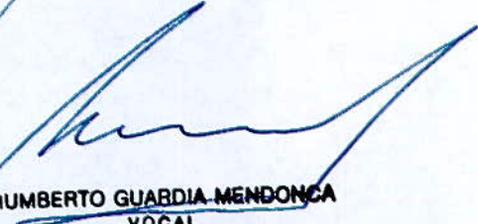
LA COMISION NACIONAL DE DEFENSA DE LA COMPETENCIA
RESUELVE:

ARTÍCULO 1º: Ordenar el archivo de las actuaciones que tramitan en el Expediente S01: 0008204/2004 (C. 977) del Registro del MINISTERIO DE ECONOMIA Y PRODUCCION, caratulado "ESCRIBANAS LOPEZ S/ SOLICITUD DE INTERVENCIÓN DE CNDC (C. 977)", de conformidad con lo dispuesto en los artículos 29 y 56 de la Ley N° 25.156.

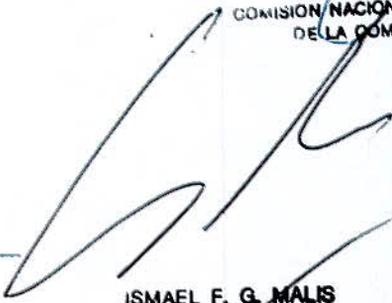
ARTÍCULO 2º: Notifíquese la presente Resolución con copia certificada al SEÑOR SECRETARIO LEGAL Y TÉCNICO de la PRESIDENCIA DE LA NACIÓN y al SEÑOR SECRETARIO LEGAL Y ADMINISTRATIVO DEL MINISTERIO DE ECONOMÍA Y PRODUCCIÓN.


DIEGO PABLO POVALO
VOCAL
COMISION NACIONAL DE DEFENSA
DE LA COMPETENCIA


HORACIO SALERNO
VOCAL
COMISION NACIONAL DE DEFENSA
DE LA COMPETENCIA


HUMBERTO GUARDIA-MENDONCA
VOCAL
COMISION NACIONAL DE DEFENSA
DE LA COMPETENCIA


MAURICIO BUTERA
VOCAL
COMISION NACIONAL DE DEFENSA
DE LA COMPETENCIA


ISMAEL F. G. MALIS
PRESIDENTE
COMISION NACIONAL DE DEFENSA
DE LA COMPETENCIA