

4

MFN 306



Ref: Expediente N° 100.576/R1

114

Ministerio de Comercio e Intereses Marítimos

DEFENSA DE LA COMPETENCIA

BUENOS AIRES,

18 AGO 1981

SEÑOR MINISTRO:

I. El 2 de abril último la CAMARA INMOBILIARIA ARGENTINA emitió el comunicado de prensa agregado a fs. 5, con motivo de la devaluación de la moneda argentina decidida por el Gobierno Nacional y que entró en vigencia ese mismo día, después de otros tres que fueron feriado para el mercado cambiario. Dicho comunicado fue difundido a través de los órganos de prensa, como se advierte con las muestras obrantes a fs. 1 y 2.

Su título anticipa el texto, que expresa la opinión de la entidad acerca de la influencia de dicha devaluación en el mercado inmobiliario; y su introducción lo funda en la posible recesión que podría acarrear la medida. El núcleo del comunicado consiste en cuatro pautas denominadas de reactivación, fundamentalmente en las dos primeras que sugieren un aumento del diez por ciento sobre los precios de los inmuebles estimados en pesos y la disminución del quince por ciento del valor de los tasados en dólares estadounidenses. Las dos pautas finales indican el tipo de cambio a usarse como guía -el billete vendedor del Banco Nación- y aconsejan mesura en las tasaciones a asociados y propietarios.

Este comunicado determinó la investigación preliminar dispuesta a fs. 3, de acuerdo con las atribuciones del artículo 12 inciso a) de la Ley 22.262. Y en su curso se dispuso la agregación de las diferentes opiniones provenientes del sector que recogieron con posterioridad los periódicos locales (fs. 6/10) y se recibió declaración al presidente de la CAMARA INMOBILIARIA ARGENTINA como se documenta a fs. 36.

II. Por la Resolución del 23 de abril que corre a fs. 37 esta COMISION NACIONAL dispuso iniciar las actuaciones del caso, al entender que el comunicado en cuestión podría importar una restricción a la libre formación de los precios y afectar lo normado en el artículo 1° de la Ley 22.262.

La CAMARA INMOBILIARIA ARGENTINA suministró las explicaciones que juzgó pertinentes a través de la presentación de fs. 39/43. Dice compartir los principios que protege aquella normativa y haber procurado defenderlos mediante el comunicado que se cuestiona; que los precios del mercado inmobiliario se fijan por el libre juego de la oferta y la demanda, constitui-



Ministerio de Comercio e Intereses Marítimos

COMISION NACIONAL

DE

DEFENSA DE LA COMERCIO

96

da por gran cantidad de vendedores y compradores que se interesan por bienes difícilmente comparables y donde sus asociados se limitan a intermediar entre ambas partes del negocio. Agrega que el asesoramiento del corredor inmobiliario en materia de tasaciones no es más que una sugerencia, pues el precio en definitiva lo fija el dueño del bien y lo acepta el eventual adquirente. Después de alguna consideración acerca de los fines de la entidad, hace hincapié en la crisis que afectara al sector desde noviembre de 1980 originada en la especulación financiera y cambiaria que alejó a los interesados del intercambio de bienes y mantuvo constantes sus precios nominales a despecho de los costos financieros cada vez más onerosos. Hace notar que el feriado cambiario y la devaluación del peso sumó más dudas al futuro de la economía nacional, dudas que en muchos casos se hicieron llegar a la entidad en busca de consejo y que en definitiva dieron lugar al comunicado de fs. 5 para evitar distorsiones en el mercado inmobiliario. Que dicho comunicado aconsejó medida avalando la postura oficial y se limitó a aconsejar o sugerir; que la CAMARA no tiene posición dominante en el mercado, que no lo monopoliza ni concierta precios en modo alguno; que mediante el comunicado la CAMARA trató de evitar la distorsión de los precios, incluso disminuirlos en términos reales, pero por un mero consejo y con pleno respeto de la decisión de los propietarios. Concluye sosteniendo que esa actitud sólo puede tener efecto beneficioso para el interés general, por lo que no se ha infringido el artículo 1º de la Ley 22.262. En definitiva se expide por el archivo de las actuaciones.

Para completar la instrucción sumarial se recibió declaración testimonial a personas calificadas de trayectoria en el sector: Fernando GIRENEZ ZAPIOLA (fs. 51/52), Ubaldo BIGLIANI (fs. 53), Enrique Luis BULLRICH (fs. 67/68) y Lorenzo EZCURRA (fs. 76/77); se agregaron las noticias de fs. 66, 78, 79, 82/84, 87, 88 y 89, se dispuso que corran por cuenta las revistas especializadas recibidas a fs. 80 y se agregó además el comunicado conjunto dado por la CORPORACION DE REMATADORES y la CAMARA ARGENTINA DE LA PROPIEDAD HORIZONTAL con este mismo motivo (fs. 74/75).

Después se corrió nuevo traslado a la presunta responsable, a los fines del artículo 23 de la Ley 22.262. La entidad contestó con su escrito de fs. 90/93 acompañando la documental agregada a fs. 87/89 e insistiendo en su enfoque original. Analiza los testimonios recogidos en autos y les subraya coincidencias con su postura; vuelve sobre la confusión derivada de las devaluaciones y enfatiza su consejo de prudencia y medida para tranquilizar y afrontar una situación que les suscitara la decisión ajena. Por último, citando el artículo 24 de la Ley 22.262, alude al compromiso de

ley

es

7

7



Ministerio de Comercio e Intereses Marítimos
COMISION NACIONAL
DE
DEFENSA DE LA CONSUMENCIA

bregar por la vigencia de la libertad y de la ley.

III. La cuestión que debe resolver este dictamen se reduce a determinar si el texto del comunicado cuya copia obra a fs. 5 cae o no dentro de la prohibición que contiene el artículo 1° de la Ley 22.262. Dicho comunicado ha sido admitido y defendido por la presunta responsable, que en sus dos respuestas se limita a negar que constituya infracción; y la prueba rendida en el curso del sumario más bien estuvo orientada a precisar la conformación del mercado inmobiliario, para permitir una mejor evaluación de aquél texto a la luz de la legislación aplicable.

Y ese es el alcance del dictamen porque ninguna relevancia puede concederse a la propuesta de compromiso que trae el capítulo V del escrito de fs. 90/93 y que reitera el punto 4° de su petitorio. En primer lugar ya que su propia vaguedad no deja conformar en rigor compromiso alguno, constituyendo tan solo una promesa de acatamiento futuro que se debe por mandato de la ley y no por otra cosa; pero fundamentalmente porque la posibilidad admitida por el artículo 24 de la Ley 22.262 no puede aplicarse a hechos y actitudes ya consumados y terminados que como aquí son irreversibles y no admiten reparación.

Debe encararse entonces aquella operación analítica que conduzca al juicio de valor entre el comunicado de la CAMARA INMOBILIARIA ARGENTINA y la prescripción de la ley. A ese efecto conviene sin embargo comenzar por el contexto, es decir fijando aquellas características que distinguen el mercado inmobiliario donde el comunicado debía producir sus efectos. Es el modo de arrimar precisiones que vayan atendiendo las diferentes argumentaciones esgrimidas por la presunta responsable, que en buena medida se apoyan en dichas características del sector y sus problemas antes que en razones de carácter jurídico.

IV. a) Existe acuerdo unánime en cuanto a que los precios de las operaciones que se concluyen en el mercado inmobiliario aquí implicado se rigen por el juego de la oferta y la demanda. Y existe acuerdo también en que se trata de un mercado peculiar, donde propietarios y compradores son tantos cuantos bienes se negocian en su seno. Esta característica es sello distintivo del sector que aquí se trata.

La primera conclusión que ofrece el dato estriba entonces en la importancia que adquieren los corredores inmobiliarios para el desenvolvimiento del mercado, que en su intermediación entre las partes juegan

[Firma manuscrita]



Ministerio de Comercio e Intereses Marítimos
COMANDO EN JEFE
DE
DEFENSA DE LA COMPETENCIA

papel básico tanto sobre los oferentes como sobre los demandantes. Y el corretaje inmobiliario tiene trascendencia aquí pues la condición de tal es necesaria para asociarse a la entidad investigada (conf. los estatutos agregados a fs. 20/23, especialmente su artículo 2º).

Se palpa similar coincidencia acerca de la conformación de este tipo de corretaje en la Capital Federal. Muy pocas son las entidades que los agrupan en un nivel superior, si se tiene en cuenta la singular atomización que parece afectarlos en el inferior y que en mayor o menor medida ha sido puesta de relieve por todos los testigos de autos. El carácter rector de aquellas organizaciones mayores que nuclean corredores inmobiliarios es así otra conclusión que se anticipa, con fundamento en su número reducido en comparación con el crecido de personas o sociedades que corretean inmuebles, máxime teniendo en cuenta que entre todos estos últimos son mucho menos los que operan con regularidad y permanencia (véanse especialmente los testimonios a fs. 51/52 y fs. 76/77).

b) Del mismo modo, todos los testimonios incorporados al legajo coinciden en restar al dólar, como unidad de cuenta, peso efectivo en un mercado que prácticamente carece de incidencia externa. En forma unánime atribuye la costumbre de tasar y avisar en esta moneda a su mayor constancia y mejor seguridad de valor en comparación con el peso argentino y por tratarse de transacciones que comunmente se dilatan en el tiempo; y están contestes en que una devaluación de la divisa nacional que modifique su tipo de cambio respecto de las extranjeras no debería trasladarse sin más a este mercado. En este sentido es ilustrativo el testimonio de fs. 51/52, que mientras niega toda incidencia al dólar se la atribuye en cambio a parámetros exclusivamente internos como lo son la inflación, la actividad económica y hasta la actividad política.

c) Marcado consenso se advierte igualmente acerca de la historia inmediata del sector, caracterizado hasta hace poco por su alto ritmo de crecimiento y destacado ahora por la recesión que lo aqueja desde fines del año pasado. Interesa destacar las expresiones del testigo de fs. 76/77, cuando señala que si el efecto común de la reactivación es el alza de los precios -y hasta cierta tendencia a la especulación a la que no serían ajenos los propios corredores; el de la recesión es la parálisis producida por la falta de operaciones a que lleva la retracción de la demanda y la insistencia de los propietarios por mantener sus valores de tasación.

Y el interés de este dato está dado porque si bien en esto de fijar los precios la decisión de comprador y vendedor es por cierto definitivo



Ministerio de Comercio e Intereses Marítimos

DEFENSA DE LA CONFIANZA

ria, la tónica en el mercado la impone el valor de tasación que, al ser la medida elegida por el oferente para encomendar la venta y escuchar propuestas, posee especial relevancia en el sector.

La influencia del corredor sobre el precio a través de las tasaciones ha sido subrayada por los testimonios de fs. 51/52, 76/77 y 67/68, quienes la miden como el punto de equilibrio que permite al corredor obtener el encargo antes que sus competidores y hasta como ingrediente importante para influir en la actividad y en el alza de los precios. Y esa tasación tiene sin duda ingerencia en la firmeza del vendedor por defender su precio, que no obedecerá tanto al capricho como a la confianza que le merezca quien lo asesoró en materia de valores.

El corredor tiene que ver entonces con la tónica del mercado; y su opinión -también está dicho- debe formarse a través de lo que dice la plaza por operaciones efectivamente concretadas y no a partir de pautas dictadas por las organizaciones mayores que los nuclean. De lo contrario no sería cierto que es el mercado y sus leyes el que gobierna -como debería ser y como lo dicen todos en el legajo, incluida la CAMARA INMOBILIARIA ARGENTINA- sino que estaría distorsionado por ingredientes ajenos, filtrados a través de tasaciones sujetas a pautas distintas de las provenientes del propio proceso competitivo. El asesoramiento de un corredor a su cliente es doblemente delicado y debiera llevarse por el mayor cuidado, ya que mientras representa una puja con los demás corredores para obtener el encargo del comitente supone también una proyección sobre el comportamiento futuro del mercado a partir de su actitud actual. Lo delicado del tema surge apenas expresada la idea, porque de ella se colige un eventual conflicto de interés y se explica aquella influencia de incentivo para la suya que se le ha atribuido en autos.

d) La situación recesiva en que entrara la actividad inmobiliaria después de una época de fluidez, se insertó en tiempos no menos difíciles para la economía en general sobre los que pone el acento la CAMARA INMOBILIARIA ARGENTINA en sus sucesivos respondes. De esto interesa rescatar dos hechos notorios: el incremento de la tasa de interés real que alcanzó proporciones inusuales en los primeros meses del año y la modificación de la tabla de devaluación del peso respecto de la moneda extranjera, que estuvo en vigencia durante los últimos años.

La influencia de ambos hechos en el ámbito inmobiliario fue distinta, pero interesa para situar las cosas en la época en que se conoció

ley
es



Ministerio de Comercio e Intereses Marítimos

DEPENDENCIA DE LA COMPLIENCIA

el comunicado cuestionado. El precio del dinero en el mercado financiero pudo atraer inversores que de otra forma se habrían volcado -al menos en parte- en el inmobiliario, lo que equivale a puntualizar su eventual influencia como factor coadyuvante para la recesión de este último. Y la modificación a que se sometió la tabla de comparación peso-dólar, fundamentalmente el día que cobró vida la medida que da origen al comunicado de la CAMARA INMOBILIARIA ARGENTINA, debió incidir también en la utilidad del dólar como moneda de uso para avisos y tasaciones inmobiliarias, toda vez que la novedad ponía en crisis la validez de la costumbre como con claridad lo hace notar el testigo de fs. 76/77.

V. En ese contexto se inscribe el comunicado a la prensa a que se está haciendo referencia. El mismo día en que la paridad del peso sufría una reducción del orden del treinta por ciento en su relación con la moneda estadounidense, la CAMARA INMOBILIARIA ARGENTINA da a conocer el comunicado de fs. 5 cuyas pautas no son otra cosa que una autorizada opinión anticipatoria de los efectos a producirse en el sector por la medida. Cuando, como lo señalan los testigos de fs. 67/68 y 51/52, o no era posible prever de ningún modo tales efectos o debía esperarse a conocer cuáles eran estos efectos en la economía en general.

La CAMARA INMOBILIARIA ARGENTINA sostiene a todo énfasis que no quiso sugerir precios y que no pudo hacerlo; que más bien procuró aconsejar mesura y prudencia para evitar distorsiones. Está desmentida por el propio texto del comunicado que en su primer punto lisa y llanamente afirma un aumento inmediato del diez por ciento sobre los precios de las unidades tasadas en pesos; y que en su segundo punto alude a una reducción del quince por ciento sobre los precios de las unidades tasadas en dólares. Si a eso se une que el tercer punto hasta se expide sobre el tipo de cambio a emplearse en esas modificaciones de valores de los dos primeros, no puede dudarse que quiso decir lo que la propia letra del comunicado dice.

Enfatizar entonces la medida que se aconseja en el punto cuarto sin ligarlo al contexto que se compone con los otros tres es caer en un inaceptable error lógico. La medida no es desvinculable de lo demás que se sugiere, al punto que cualquier lector le otorgará mero valor adjetivo ante lo sustantivo de las pautas que la preceden. Es medida para seguir los lineamientos dados por la asociación y sujetarse a ellos, para no aumentar en más ni disminuir en menos, para que no haya más distorsiones que la que el propio comunicado supone. No es la medida aconsejada como actitud ponderable para enfrentar la situación que aquejaba a un sector en receso.



Ministerio de Comercio e Intereses Marítimos

CORPORACIÓN DE REMATADORES

LE

DEFENSA DE LA COMPETENCIA

Es el quid de este asunto. El comunicado obedece a inteligencias muy distintas de las que se tuvieron en la mira al elaborar el otro comunicado obra a fs. 74, emitido en conjunto por la CORPORACION DE REMATADORES y por la CAMARA ARGENTINA DE LA PROPIEDAD HORIZONTAL; y hasta es incluso diferente al que diera a conocer la misma entidad implicada el 4 de junio último (fs. 79). De su texto no se sigue aquél respecto al libre juego del mercado alegando en los respondes sino, por el contrario, la pretensión de influirlo impondiendo pautas que no resultan del mismo. Esto último lo reconoce la propia entidad en cuestión, cuando a fs. 41 admite que sus pautas estuvieron regidas por los índices de precios oficiales cuyas oscilaciones no se reflejaron en los precios de los inmuebles durante el período que se señala; y va de suyo que si los efectos de la economía en general y de los índices en particular no se trasladaban al sector inmobiliario en ese lapso, fue porque el propio sector no lo permitía. De donde en definitiva el comunicado de fs. 5 aparece como una reacción contra la conducta del mercado, orientada a incorporarle, influyendo, datos económicos que no provenían del sector.

Ya se verá si ese texto, con ese alcance, afecta o no el principio del artículo 1º de la Ley 22.262. Pero quede claro que la sugerencia que se lee en el comunicado de fs. 5 no puede enervarse sosteniendo que no se quiso hacer lo que libremente se hizo. Y que no se trata aquí de concertar precios, de ejercer una actividad monopólica o de dominio o de imponer comportamientos a los demás; se trata de resolver si la sugerencia inserta en el comunicado infracciona o no la prohibición recién mencionada.

Dicha sugerencia debe analizarse tanto por su propia virtualidad como por la importancia de la entidad de que emana. A este efecto debe señalarse que ésta es una de las pocas que operan con el objeto específico y único de asociar a los corredores inmobiliarios; y que su opinión pesará no sólo sobre sus asociados sino también sobre la actividad de corretaje en general que se ha manifestado como atomizada y mucho más sobre los eventuales vendedores y compradores, cuya información depende en buena medida de la opinión de aquéllos y de lo que dicen las asociaciones especializadas.

VI. La Ley 22.262 persigue la defensa de la competencia en pro del mejor funcionamiento de los mercados; su artículo 1º prohíbe los actos y conductas relacionados con el intercambio de bienes y servicios que limiten, restrinjan o distorsionen la competencia de un mercado, de modo que pueda resultar perjuicio para el interés económico general.

En el mercado inmobiliario se intercambian bienes, merced a los precios que fijan la oferta y la demanda. Si esa ley del mercado se resiente por influencias ajenas al propio mercado, la consecuencia es...



Ministerio de Comercio e Intereses Marítimos

COMISIÓN NACIONAL

DEFENSA DE LA COMPETENCIA

menos, una distorsión. Del comunicado de fs. 5 se sigue una directa sugerencia aplicable al modo de fijación de los precios de los inmuebles, a partir de la devaluación del peso argentino y sin vinculación alguna con la realidad del mercado. Por eso mismo su entidad distorsiva para el sector es aséquivable, desde que quien se guíe por sus pautas estará atendiendo a razones que no deberían pesar en su decisión.

El comunicado contiene pautas indicativas de precios que si se extendieran llevarían a la planificación del mercado; pero el precio es una señal informativa que tiene que suministrar el propio mercado para que oferentes y demandantes adecuen sus pretensiones hasta lograr una situación de equilibrio. El precio no es más que un reflejo de las operaciones efectivamente realizadas en el mercado, que cuando opera libremente le permite alcanzar su equilibrio. Si la pauta indicada es errónea se dificulta y posterga el logro de dicho equilibrio, como parece haber sucedido en este caso (ver revista "PROPIEDADES", número 50, página 4, columna 3, que corre por cuerda).

La distorsión tiene relevancia porque procede de una asociación de corredores inmobiliarios y porque éstos tienen, por razón de su actividad, influencia preponderante en el ánimo de oferentes y demandantes. De manera que una parte de la ecuación que supone la infracción ya está configurada.

Resta establecer si esa distorsión pudo afectar el interés económico general. Y en este sentido la conclusión también es afirmativa, tanto por las particularidades del sector como por la difusión que mereciera el texto.

En el mercado inmobiliario se intercambian bienes de importancia superlativa. No sólo concurren a él quienes buscan preservar el valor de su dinero y hasta conseguir una renta apreciable; junto a ellos están quienes compran y venden para satisfacer una necesidad primaria como lo es la de la vivienda. Es un mercado amplio, vasto y heterogéneo; y las operaciones que en él se concretan se enrolan, muchas veces, entre los actos de mayor trascendencia de quienes las realizan.

Cualquier actitud que distorsione este mercado posee indudable virtualidad para afectar el interés económico general, porque éste está protegido mientras el funcionamiento de aquél sea el correcto. No es de ninguna manera exacto que el comunicado sea beneficioso para el interés ge-



Ministerio de Comercio e Intereses Marítimos
COMISION NACIONAL
DE
DEFENSA DE LA CONCIENCIA

neral como lo sostiene la presunta responsable; por el contrario, comunicados así más bien limitan al público su acceso a las ventajas que aporta la libre concurrencia, limitación que por eso mismo causa perjuicio a sus intereses.

La difusión del comunicado fue óptima si se emplea el vocablo infiriendo las aspiraciones de quienes lo dieron a la prensa. Su oportunidad especialmente conflictiva, si se repara en que está fechado el mismo día de la vigencia de la devaluación del dólar que ya de por sí podía crear no pocos inconvenientes. Y su efecto final suficientemente extensivo a estar al comunicado que por su parte debieron emitir otras dos entidades de la misma especialidad, a la amplia información periodística que terminó recibiendo el tema y a su reproducción por otros medios que lo toman como si fuera el comportamiento del propio mercado (cf. recorte de la revista "PARA TI" agregado a fs. 84).

En síntesis: la sugerencia de una entidad formada con pretensión de representatividad en un sector, que desconoce las leyes que lo rigen y aconseja incrementos de precios echando mano de sucesos contemporáneos que tienen virtualidad para el desconcierto, configura un acto distorsivo de la competencia con entidad suficiente para afectar el interés económico general.

VII. En cuanto al rigor de la prueba cabe subrayar que el comunicado en cuestión no ha sido negado por la presunta responsable, antes bien expresamente suscripto por sus representantes en prueba de conformidad. Y esto equivale a prueba plena por mandato de los artículos 350 y 349 del Código de Procedimientos en materia penal.

VIII. Ya que se considera que el texto de fs. 5 infringe las disposiciones del artículo 1º de la Ley 22.262, corresponde imponer sanción de acuerdo con el artículo 26 del mismo texto. Entre las que esta norma enuncia es la de multa la más aplicable al caso; y en cuanto a su monto parece apropiado individualizarla en el mínimo admitido por el inciso c) de dicho artículo 26, fundamentalmente porque la CAMARA INMOBILIARIA ARGENTINA ha demostrado una modificación en su actitud con el comunicado posterior de fs. 78 y 79.

Si bien es cierto que la entidad no está todavía regularmente constituida, ello en rigor no afecta la posibilidad de sancionarla como sujeto de derecho porque esta condición está expresamente admitida en la ley civil (cf. art. 46 del C.C.) bien que con los efectos que allí se prevén para sus componentes.



Ministerio de Comercio e Intereses Maritimos

COMISION NACIONAL

DEFENSA DE LA COMPETENCIA

IX. Por las consideraciones expuestas, esta COMISION NACIONAL aconseja imponer a la CAMARA INMOBILIARIA ARGENTINA la sanción de QUINIENTOS NOVENTA Y UN MIL QUINIENTOS PESOS DE MULTA (\$ 591.500.-) por haber distorsionado, con el comunicado de prensa del 2 de abril de 1981, la competencia en el mercado de bienes inmobiliarios, de modo que pueda afectar el interés económico general (artículos 1º, 26 y 45 de la ley 22.262, actualizado por el art. 3º inc. b) del Decreto Nº 917/81).

Dios guarde a V.E.

Rolando S. Pardo
ROLANDO S. PARDO
PRESIDENTE

Enrique Scalap
ENRIQUE SCALAP
VOCAL

JURADO E. CERMELLI
VOCAL

Carlos Moycho Walker
CARLOS MOYCHO WALKER
VOCAL

Fernando Goldaracena
FERNANDO GOLDARACENA
VOCAL



BUENOS AIRES, 28 AGO 1981

VISTO el Expediente N°100.676/81 tramitado por la COMISION NACIONAL DE DEFENSA DE LA COMPEIENCIA con motivo del comunicado de prensa del 2 de abril de 1981, en el cual la CAMARA INMOBILIARIA ARGENTINA sugiere pautas para la adecuación de los precios del mercado que traduzcan los efectos de la devaluación de la moneda argentina decidida por el Gobierno Nacional, y

CONSIDERANDO:

Que a fs. 5 obra el texto íntegro del comunicado donde se indican cuatro pautas denominadas de reactivación para el sector inmobiliario, de las cuales las dos primeras aconsejan un aumento del diez por ciento de los precios de las propiedades estimadas en pesos y la reducción del quince por ciento de los de las valuadas en dólares estadounidenses.

Que a fs. 37 la COMISION NACIONAL DE DEFENSA DE LA COMPEIENCIA resolvió iniciar los procedimientos regulados por la Ley 22.262, por entender que dicho comunicado podría importar una restricción a la libre formación de los precios y afectar en consecuencia el principio recibido en el artículo 1° de la ley recién referida.

Que en sus respuestas de fs. 39/43 y 90/93 la CAMARA INMOBILIARIA ARGENTINA admite haber confeccionado y dado a publicidad el comunicado, aun que discute que el mismo tenga entidad para restringir la libre formación de los precios y afectar el interés económico general. Enfatiza que se trató de un mero consejo que la entidad dirigió al sector para evitar distorsiones originadas en la modificación del tipo de cambio y pone el acento en la prudencia que se reclamó a través del punto cuatro.

Que de resultados de la investigación practicada en el expediente y de la que hace mérito el dictamen incorporado a fs. 95/104, se establecen las características distintivas del mercado inmobiliario así como también la plena prueba de la existencia de dicho comunicado recogido por la prensa local y originado en la entidad antes mencionada (cfs. fs. 1, 2, 5, 20/23 y 36, y los artículos 349 y 350 del Código de Procedimientos en materia penal).

Que existe acuerdo en que los precios fijados en el mercado inmobiliario resultan del equilibrio de las fuerzas de la oferta y la demanda; que el dólar estadounidense no tiene allí más relevancia que la que le otorga la costumbre de tasar y avisar en esa moneda por su mayor seguridad; que el sector pasó por una etapa de alto ritmo de crecimiento hasta noviembre de 1980 y entró después en una época de recesión producida por la retracción de la demanda y la insistencia por mantener los precios de oferta; y que la modifi



Ministerio de Comercio e Intereses Marítimos

cación del tipo de cambio de la moneda argentina respecto de las extranjeras no debía trasladarse sin más a un mercado que prácticamente carece de incidencia externa.

Que hay acuerdo además en acentuar la importancia que tiene para el sector la figura del corredor inmobiliario, que actúa como intermediario entre propietarios y compradores y tiene influencia decisiva en la estimación de los valores de oferta y tasación.

Que si bien son numerosas las personas físicas y jurídicas que se ocupan en dicha actividad no ocurre lo mismo con las asociaciones que los agrupan en nivel superior, las que al ser comparativamente pocas adquieren trascendencia rectora para el sector.

Que el comunicado de fs. 5 sugiere concretas pautas de fijación de precios para el mercado inmobiliario el mismo día en que entró en vigencia una devaluación del peso argentino, con lo cual se introduce un ingrediente que es ajeno al propio mercado y que tiene entidad para distorsionarlo en los términos del artículo 1° de la Ley 22.262.

Que su texto posee potencialidad indudable para afectar el interés económico general por lo mismo que altera el funcionamiento del mercado sugiriendo pautas de precios que no resultan del mismo, ya que dicho interés está preservado en tanto el público tenga completo acceso a las ventas que brinda la libre concurrencia.

Que ante la claridad de los términos en que fue concebido el comunicado en cuestión no son admisibles las explicaciones suministradas por la CAMARA INMOBILIARIA ARGENTINA, que parece desconocer las pautas claramente aconsejadas por los puntos 1° y 2° del texto y quiere reducir su virtualidad a la medida que se sugiere en el punto 4°, cuando en realidad todos ellos forman una unidad congruente que condicionan tal medida al acatamiento de las condiciones directamente referidas al valor de los inmuebles.

Que corresponde en consecuencia proceder de conformidad con el dictamen de la COMISION NACIONAL DE DEFENSA DE LA COMPETENCIA, a cuyos demás fundamentos se remite la presente por razones de brevedad, e imponer a la CAMARA INMOBILIARIA ARGENTINA la multa que allí se aconseja de acuerdo a los artículos 1°, 26 y 45 de la Ley 22.262 y artículo 3° inc. b) del Decreto N° 917/81.

Por ello,

EL MINISTRO DE COMERCIO E INTERESES MARITIMOS

RESUELVE:

ARTICULO 1°.- Imponer a la CAMARA INMOBILIARIA ARGENTINA la sanción de CUARENTA Y UN MIL QUINIENTOS PESOS (\$ 591.500.-) de MULTA, que debe



Ministerio de Comercio e Intereses Marítimos

rá abonar dentro de los cinco días de notificada (artículos 1º, 26 y 45 de la Ley 22.262 actualizada por el artículo 3º del Decreto N° 917/81).

ARTICULO 2º.- Regístrese y vuelva a la COMISION NACIONAL DE DEFENSA DE LA COMPETENCIA a sus efectos.

RESOLUCION N° 325

Dr. CARLOS GARCIA MARTINEZ
MINISTRO DE COMERCIO E INTERESES MARITIMOS