



///nos Aires, 12 de junio de 2014.-

**VISTAS** estas actuaciones caratuladas: “Administración Baigún c/D.N.C.I. – Disp. 118/13 (Ex. S01:334.471/11)”; y

**CONSIDERANDO:**

I.- Por disposición D.N.C.I. N° 118/2013 el Subsecretario de Comercio Interior sancionó a la “Administración Baigún de Ismael Baigún, Rafael Baigún, D. Baigún y Raquel de Baigún” con una multa de pesos cincuenta mil (\$50.000), por omitir informar -en la publicidad de las unidades a la venta del complejo “Solar IV. Solar Urquiza” aparecida en el diario “Clarín” el 13/8/2011- el precio en moneda de curso legal y forzoso en la República Argentina (pesos), el monto total en dinero en efectivo que debía abonar el consumidor, el precio total financiado, la cantidad de cuotas, la tasa de interés efectiva anual aplicada y la razón social del oferente; infringiendo así lo establecido en el artículo 8º, en concordancia con el 2º y el 4º, de la resolución S.C.D. y D.C. N° 7/2002, reglamentaria de la ley 22.802 (fs. 31/39 *bis*).

II.- Disconforme con lo resuelto en sede administrativa, la sancionada solicitó la revisión judicial del acto conforme lo establecido en el artículo 22 de la ley 22.802 (ver fs. 43/49).

Destacó que es de público y notorio conocimiento que constituye una característica propia de la actividad inmobiliaria que los precios de venta se referencien en dólares estadounidenses, más aún en épocas de crisis financiera mundial y local.

Remarcó que en tanto los consumidores conocían perfectamente la modalidad empleada, de ninguna manera podría considerarse engañosa la publicidad fiscalizada.

Hizo hincapié en que la costumbre, como fuente de derecho impone la práctica en cuestión y en que la resolución S.C.D. y D.C. N° 7/2002 no debe ser interpretada en abstracto sino en el contexto propio de la actividad. Al punto, resaltó las características propias del Fideicomiso, operatoria que dificulta su publicación en pesos, lo que sí importaría un real engaño para el consumidor.

Recordó que conforme lo dispuesto en el artículo 617 del Código Civil, resulta válida la contratación de obligaciones en moneda extranjera.



Referenció precedentes en los que otras Salas de esta Cámara revocaron las multas que la Dirección Nacional de Comercio Interior le aplicó por análogos motivos a los aquí examinados.

En relación al precio total financiado, reiteró lo señalado en el descargo que presentara, en cuanto a que al no prever recargo alguno, el monto final resultaba ser el producto de multiplicar el valor de las cuotas por el tipo de cambio indicado en el aviso (\$ 4,17 por cada dólar estadounidense).

Apuntó que no fue consignada tasa de interés efectiva anual aplicada puesto que no existía, de modo que no había necesidad de expresar tal circunstancia.

En lo que hace a la supuesta omisión de indicar la razón social, señaló que el organismo de control efectuó una incorrecta lectura de la publicidad fiscalizada pues allí figura “Baigún Operaciones Inmobiliarias” como oferente, con acabada indicación de su domicilio y de las vías de comunicación, por manera que no podría ser sancionado por tal extremo.

Además, alegó que por tratarse de una sociedad de hecho, no adquiriría relevancia la diferencia entre la razón social y el nombre comercial; bastando la referencia en letras grandes y resaltadas a “Baigún Operaciones Comerciales”.

Por lo expuesto, solicitó que se deje sin efecto la disposición D.N.C.I. Nº 118/2013.

Subsidiariamente, peticionó que se reduzca la multa aplicada al mínimo legal en atención a la falta de antecedentes y al hecho que la conducta sancionada se encontraba avalada por una práctica de mercado totalmente difundida.

III.- El Ministerio de Economía y Finanzas Públicas contestó los agravios esbozados; requiriendo -en definitiva- el rechazo del recurso interpuesto y, consecuentemente, la confirmación del acto dictado (ver fs. 67/72).

Remitidas las actuaciones en vista, el señor Fiscal general de Cámara se expidió favorablemente respecto de la competencia de esta Sala para intervenir en autos y en cuanto a la admisibilidad formal del recurso judicial interpuesto (fs. 77).

En estas circunstancias, se declaró que la causa se encontraba en condiciones de ser resuelta (fs. 78).



IV.- Antes de abordar los agravios esbozados, corresponde recordar que los jueces no están obligados a seguir a las partes en todas y cada una de las argumentaciones que se pongan a consideración del Tribunal, sino tan sólo aquellas que sean conducentes para decidir el caso y basten para dar sustento a un pronunciamiento válido (conf. C.S.J.N. en *Fallos*: 258:308, 262:222, 265:301, 272:225; 278:271; 291:390; 297:140: 301:970; y esta Sala, *in re*: “Cerruti, Fernando y otros c/P.N.A. - Disp. N° 448/09” del 25/10/2011; entre otros).

Vale decir que, en cada caso en el que le toca intervenir, el magistrado ha de realizar una verdadera reconstrucción histórica con el objeto de determinar si los hechos propuestos por las partes son ciertos o no. Para ello, examina detenidamente las pruebas rendidas, las aprecia con un criterio lógico jurídico y, finalmente, les asigna su valor de acuerdo con las reglas de la sana crítica (artículo 386 del código de rito) y las máximas de la experiencia, constituyendo un límite esencial la fundamentación de sus argumentaciones (conf. esta Sala, *in re*: “Schalscha, Germán c/A.N.A. s/daños y perjuicios”, del 14/5/2010).

En este sentido, adviértase que lo decisivo en todo caso es siempre lograr percibir y relacionar todos los hechos, seleccionando la información relevante y pertinente, y distinguiendo la que lo es en menor medida, o carece por último de importancia (conf. Gordillo, Agustín, “*Tratado de Derecho Administrativo*”, Tomo I, octava edición, F.D.A., Bs. As., 2003, pág. I-24, y esta Sala, *in re*: “Facal, Adriana Cristina c/U.B.A. (Facultad de Ciencias Económicas) s/empleo público”, del 15/9/2011); porque son los hechos los que hacen aplicable o inaplicable una determinada regla sustantiva, y el alcance de una regla y, por lo tanto su sentido, depende de la determinación de éstos (conf. Binder & Bergman, “*Fact Investigation*”, St. Paul, Minnesota, W.P.C., 1984, página XVII y Levi, “*Introducción al Razonamiento Jurídico*”, Bs. As., Ed. Eudeba, 1964, pág. 12; ambos referenciados por Agustín Gordillo, oportunamente citado).

V.- Sentado ello, con la intención de brindar autosuficiencia al pronunciamiento, se estima atinado efectuar una breve indicación de los sucesos que motivaron la presente controversia. Al punto, resáltese que el Sector de Publicidad y Concursos de la Dirección de Lealtad Comercial relevó de oficio una publicidad aparecida en el diario “Clarín” el 13/8/2011, encargada por la



“Administración Baigún de Ismael Baigún, Rafael Baigún, D. Baigún y Raquel de Baigún” (fs. 1/2).

Acto seguido, la autoridad de control observó que en el aviso fiscalizado, fueron consignadas, entre otras, la frases: “...departamentos 1 ambiente, cuotas desde U\$S 810,83...”, sin indicar:

- el precio en moneda de curso legal y forzoso en la República Argentina;
- el monto total en efectivo;
- el precio total financiado que efectivamente debía abonar el consumidor;
- la cantidad de cuotas;
- la tasa de interés efectiva anual aplicada; y
- la razón social y el domicilio en el país del oferente.

En consecuencia, a fs. 16/17 se levantaron cargos contra la “Administración Baigún de Ismael Baigún, Rafael Baigún, D. Baigún y Raquel de Baigún” por haber publicitado voluntariamente el precio de las unidades en cuestión, sin indicar los extremos recientemente apuntados, contrariando lo dispuesto en el artículo 8º, en concordancia con el 2º y el 4º, de la resolución S.C.D. y D.C. Nº 7/2002, reglamentaria de la ley 22.802.

La sumariada se presentó y formuló su descargo, ejerciendo así su derecho de defensa (ver fs. 20/24).

Las actuaciones culminaron con el dictado de la resolución Nº 118/2013, por medio de la cual el Subsecretario de Comercio Interior tuvo por acreditadas las trasgresiones imputadas -salvo en lo que respecta a la falta de indicación del domicilio en el país de la oferente-, aplicándole en consecuencia una multa de \$50.000 (ver fs. 31/39 *bis*).

Para así decidir, tras reseñar la normativa imperante y recordar el bien jurídicamente tutelado por medio del sistema legal vigente, consideró que la información proporcionada en el aviso publicitario examinado resultaba incompleta pues, al promocionar voluntariamente la oferta de las unidades en venta, la sumariada efectivamente omitió indicar el precio de contado en dinero efectivo, en moneda de curso legal en la República Argentina (Pesos), el precio total financiado que debía abonar su potencial adquirente -limitándose a referir el valor de la cuota en dólares estadounidenses-, la tasa de interés efectiva anual aplicada, la cantidad de cuotas a abonar y la razón social del oferente, en clara trasgresión a la normativa vigente.



Al respecto, destacó que:

-mientras la razón social es el nombre de las sociedades (contando con específica regulación (artículos 126 y 142 de la ley 19.550), el nombre comercial es la designación utilizada para distinguir una determinada actividad y comporta un atributo protegido en el marco de las previsiones contenidas en los artículos 27 a 30 de la ley 22.362; advirtiéndose de tal modo una singular diferenciación funcional y de régimen jurídico entre ambas, que no se desvirtuaba aún en el supuesto del empleo de la razón social en la identificación de la actividad o giro comercial que la sociedad lleva a cabo;

-la exigencia de especificar la razón social del oferente, no podía considerarse satisfecha con la mera enunciación de su nombre comercial, por las diferencias existentes entre ambos conceptos;

-la falta de indicación de la razón social del oferente colocaba al consumidor en una posición de indefensión frente al responsable del aviso y dificultaba su fiscalización, obligando al organismo de control a efectuar distintos requerimientos a fin de obtener aquella información, circunstancia que se pretende evitar a través del cumplimiento de las exigencias establecidas en el artículo 8º de la resolución S.C.D. y D.C. Nº 7/2002;

-debía considerarse incompleta la forma de consignar el valor de la cuota en dólares, toda vez que al estar expresado en moneda extranjera sin especificar conjuntamente su equivalente en pesos, no se brindaba al consumidor información suficiente respecto del importe total que efectivamente debía abonar por el bien ofrecido, obligándolo a realizar un cálculo aritmético; lo que justamente se busca evitar por la normativa vigente al imponer al oferente el deber de informar el precio total a pagar en moneda de curso legal, evitando así establecer una carga al eventual destinatario;

-la referencia al valor de la cuota a abonar sin indicar su cantidad ni el precio total, impedían conocer en forma clara y precisa el precio final de los bienes que se publicitaron, lo que podía prestar a confusión por parte de los potenciales consumidores;

-desde el momento en que el oferente decidió publicar el precio, no tenía otra alternativa que someterse a la legislación vigente, máxime teniendo la posibilidad de omitir esa información; y

-si la tasa de interés aplicada “no existía”, ello igualmente debió ser expresado en el aviso fiscalizado, más aún cuando no se incluyó el precio final a abonar por los inmuebles publicitados.



Determinó que el pronunciamiento de la Sala V de este Fuero por medio del cual dejó sin efecto una sanción que le fuera aplicada a la encartada por análogas circunstancias (expediente N° 22.336/2010 caratulada: “*Administración Baigún c/D.N.C.I. - Disp. 399/10*”, resolución del 10/2/2011), no la obligaba a resolver en igual sentido.

Recordó que más allá de los usos y costumbres del mercado, lo cierto es que la obligación de la oferente era cumplir con los recaudos normativamente establecidos; a lo que agregó que la posibilidad de publicitar los bienes indicando el precio en moneda extranjera se encontraba sujeto a la observancia de ciertos estándares, lo que no aconteció en el caso.

Refirió que se trataba de trasgresiones de índole formal, que no requerían la producción de ningún resultado o evento extraño a la acción misma para su configuración -siendo su apreciación objetiva-, por manera que el incumplimiento de los lineamientos previstos en la normativa vigente permitía considerar que la publicidad en cuestión se encontraba en oposición a la protección de los derechos del consumidor, dado que se le impedía comparar en forma inmediata precios y productos.

VI.- En el análisis de los hechos referenciados, no debe perderse de vista que ante la necesidad de suplir las denominadas “fallas de mercado” -entre ellas, la falta de información, también conocida como “información imperfecta” o “información asimétrica”-, el Estado interviene en la actividad económica, estableciendo -al efecto- ciertas “reglas de juego”, que se encuentran plasmadas en distintas normas de orden público.

En lo que aquí interesa, han de recordarse la de Defensa del Consumidor (N° 24.240) y de Lealtad Comercial (N° 22.802), que junto con las normas complementarias dictadas al efecto -entre ellas la resolución S.D.C. y D.C. N° 7/2002- conforman un plexo normativo a través del cual el Estado busca direccionar el actuar de los agentes económicos, con el propósito de tutelar los derechos de los usuarios y consumidores; recomponiendo el equilibrio que debe existir en todos los vínculos entre comerciantes y consumidores o usuarios -afectados por las situaciones abusivas que se presentan en la vida cotidiana-, así como la relación entre los mismos comerciantes, que compiten entre sí (conf. esta Sala, *in re: “Fiat Auto S.A. de Ahorro para Fines Determinados c/D.N.C.I. – Disp. 58/13 (Ex. S01:393.965/10)”*, del 18 de febrero del corriente año y su cita).



VII.- Ahora bien, en lo que hace específicamente a la competencia, destáquese que, para que sea sana, se requiere de pautas claras y transparentes que garanticen grados aceptables de seguridad jurídica, permitiendo así el ingreso y permanencia de los participantes. A tal fin, resulta determinante evitar desvíos o captación potencial de clientela por medio de métodos contrarios a la lealtad en las relaciones comerciales.

Debe señalarse -gratamente- que tales consideraciones han sido receptadas por la normativa vigente pues, tal como se ha dicho en reiteradas oportunidades, la finalidad perseguida al sancionarse la ley 22.802 ha sido:

i) evitar que los consumidores -mediante indicaciones poco claras y engañosas o bien por inexactitudes-, sean inducidos a error o falsedad en la adquisición de productos, mercaderías o en la contratación de servicios; protegiéndose -de este modo- el derecho de aquellos a una información adecuada, completa y veraz, en relación al consumo (artículo 42 de la Constitución Nacional).

ii) preservar la lealtad en las relaciones comerciales que abarca los derechos de los consumidores y de los competidores; pues pueden producir desvíos o captación potencial de clientela por medio de métodos contrarios a la lealtad en las relaciones comerciales (conf. esta Sala, *in re: "Cablevisión S.A. c/D.N.C.I. - Disp. 739/10"*, del 13/9/2011 -causa en la cual la Corte Suprema de Justicia de la Nación desestimó el 27/8/2013 el recurso extraordinario deducido por la allí actora; ver expediente C.1.718.XLVIII- y sus citas).

VIII.- Sentado ello, resulta atinado recordar que, en ejercicio de las potestades reglamentarias de la ley 22.802, la Secretaría de la Competencia, la Desregulación y la Defensa del Consumidor dictó la resolución Nº 7/2002. En lo atinente a la exhibición de precios, extremo que en el caso importa, dispuso que:

-quienes ofrezcan bienes muebles o servicios a consumidores finales deberán indicar su precio expresado en moneda de curso legal y forzoso en la República Argentina -pesos-, que deberá ser el de contado en dinero efectivo y corresponderá al importe total que deba abonar el consumidor final. En los casos en que se acepten otros medios de pago, ello deberá indicarse claramente en los lugares de acceso al establecimiento juntamente con el valor en pesos, al que será considerado el medio de pago de que se trate, salvo que, el medio de pago considerado, sea una tarjeta de crédito, débito o compra,





conforme lo dispuesto en el inciso c) del artículo 37 de la ley 25.065. Si se ofreciera directamente al público bienes muebles o servicios en moneda extranjera, se podrá exhibir su precio en dicha moneda, en caracteres menos relevantes que los correspondientes a la respectiva indicación en pesos (conf. su artículo 2º).

-cuando se exhiban financiados, deberá indicarse el precio de contado en dinero efectivo, el precio total financiado, el anticipo si lo hubiere, la cantidad y monto de las cuotas, y la tasa de interés efectiva anual aplicada, calculada sobre el precio de contado en dinero efectivo (conf. su artículo 4º).

-cuando se publiciten voluntariamente precios de bienes, muebles o inmuebles, o servicios, por cualquier medio (gráfico, radial, televisivo, cinematográfico, internet u otros), deberá hacerse de acuerdo con lo establecido en los artículos 2º, 3º, y 4º de la presente resolución; especificando junto al bien publicitado, la marca, el modelo, tipo o medida y país de origen del bien, debiendo precisar, en cada pieza publicitaria, la ubicación y el alcance de los servicios cuando corresponda, como así también la razón social del oferente y su domicilio en el país, o la indicación expresa de tal circunstancia cuando no la hubiere. En todos los casos, la información deberá exhibirse en caracteres tipográficos legibles, de buen realce, destaque y visibilidad; debiendo, para la indicación del país de origen, utilizarse caracteres de tamaño no inferior a los que se utilicen para colocar la denominación del producto y su marca (conf. su artículo 8º).

IX.- Tales recaudos deben ser adoptados pues, caso contrario, de verificarse las conductas caracterizadas en los preceptos reseñados, nace la responsabilidad del actuante, sin requerir -para su configuración- la existencia de un daño concreto, sino simplemente el incumplimiento de lo prescripto por la norma.

Este tipo de infracciones son de las denominadas formales. Se trata de aquellos ilícitos denominados de “pura acción” u “omisión” y, por tal motivo, su apreciación es objetiva (conf. esta Sala, *in re*: “Navitime S.A. c/D.N.C.I. – Disp. 376/12 (Expte. S01 260.927/10)”, del 22/10/2013 y sus citas).

X.- A fin de analizar si se encuentra verificada la conducta pasible de sanción, debe señalarse que por medio del aviso publicitario fiscalizado, que luce agregado a fs. 2 y reza: [“Baigún Operaciones





Inmobiliarias...Descubra lo mejor de Villa Urquiza, y al mejor precio...Precio fijo en U\$S...Solar XIV.Solar Urquiza. Buenos Aires. Argentina...Unidades de categoría 1,2 y 3 ambientes...Deptos. 1 amb. cuotas desde U\$S 810,83 y Deptos. 2 amb. cuotas desde U\$S 1.032,50 ...Tipo de cambio vendedor al 13/8/2011 U\$S 1=4.17...Blanco Encalada 4.871 (a pasos de Av. Triunvirato y Monroe)”, fue promocionada la venta de unidades en el complejo “Solar XIV” en el barrio de Villa Urquiza de esta ciudad.

De una simple lectura de la publicación se desprende que no se informó el monto total a abonar para adquirir departamentos de uno y dos ambientes en el complejo habitacional referido en moneda de curso legal y forzoso en la República Argentina, el monto sujeto a financiación, la cantidad de cuotas a abonar, la tasa de interés efectiva anual aplicada y la razón social del oferente.

Por las razones que a continuación se esbozarán, a entender de este Tribunal, estas circunstancias importan trasgresiones al ordenamiento vigente en la materia.

XI.- En lo que refiere al cumplimiento de lo dispuesto en el artículo 2º de la resolución S.C.D. y D.C. Nº 7/2002, adviértase que directamente no fue consignado el precio total de contado en dinero efectivo que ha de abonar el consumidor final en caso de querer adquirir una unidad en el complejo habitacional en cuestión; debiendo considerarse -más allá de la cuestión vinculada a la moneda elegida para expresarlo- insuficiente la información brindada al potencial consumidor al respecto.

Destáquese que en el aviso en cuestión no figura el importe total que debe desembolsarse para adquirir los departamentos en venta sino el valor de las cuotas, expresado en dólares estadounidenses.

Sin perjuicio de que con dicha referencia no se cumple con lo exigido normativamente, hay que decir que si bien la normativa reseñada prevé la posibilidad de ofrecer bienes y servicios en moneda extranjera, ello se encuentra supeditado a la exhibición/publicación del valor equivalente en pesos, en caracteres más relevantes que los correspondientes a la indicación en dólares estadounidenses; recaudo que no fue adoptado en la publicidad examinada en lo que respecta a las cuotas y resulta suficiente para tener por verificada tal trasgresión.



XII.- Igual conclusión debe alcanzarse en lo que hace a los recaudos contemplados en el artículo 4º de la apuntada resolución, vinculadas a las condiciones de financiación a exhibir, pues el aviso fiscalizado no contiene referencia alguna al precio total sujeto a financiación, a la cantidad de cuotas a abonar y a la tasa de interés efectiva anual aplicada.

El argumento defensivo propuesto por la recurrente -vinculado a la obtención del dato requerido por medio de la multiplicación del monto de las cuotas por el tipo de cambio- resulta improcedente ya que por medio de dicha operación matemática se obtendría el equivalente en pesos argentinos de cada cuota, más no el precio total financiado.

A lo dicho cabe agregar que por más simple que resulte el cómputo a efectuar, ello se encuentra en contradicción con el espíritu del régimen bajo examen (anteriormente señalado), a través del cual se busca que el potencial consumidor y/o consumidor tenga acceso a información adecuada, completa y veraz.

Finalmente, en cuanto a la tasa de interés, hay que decir que en la medida en que el oferente decidió otorgar financiamiento para facilitar la adquisición de los inmuebles en venta, aún cuando aquella sea “cero”, el régimen vigente exige su divulgación, extremo que no ha sido incluido en la publicidad que motivara el dictado de la disposición recurrida.

XIII.- En punto a la falta de indicación de la razón social hay que recordar, tal como lo hizo el señor Subsecretario de Comercio Interior, que mientras por aquella se hace alusión al nombre de las sociedades, con regulación específica (conf. artículos 126 y 142 de la ley 19.550), el nombre comercial es la designación utilizada para distinguir una determinada actividad, y comporta un atributo protegido en el marco de las previsiones contenidas en los artículos 27 a 30 de la ley 22.362 (conf. Bertone, L.E. - Cabanellas de las Cuevas, G., *"Derecho de marcas"*, 2da. edición, Bs.As., 2003, tomo II, página 561 y siguientes, especialmente, páginas 569/570), advirtiéndose de tal modo de una singular diferenciación funcional y de régimen jurídico entre ambas, que no se desvirtúa aún en el supuesto (ciertamente habitual), del empleo de la razón social en la identificación de la actividad o giro comercial que la sociedad lleva a cabo (conf. -en este sentido- C. Nac. de Apel. en lo Civil y Comercial Federal, Sala II, en autos: *Ernst & Young International Ltd. c/Ernst & Young Financial Advisory Services & Real State s/cese de uso de nombre comercial*”, del



16/6/2005 y esta Sala, en autos: "*Carrefour Argentina S.A. c/E.N. - S.C.I - Disp. 673/07*", del 2/2/2010).

De tal suerte que la puntual exigencia contenida en el artículo 8 de la resolución S.C.D. y D.C. N° 7/2002 en orden a la especificación de la razón social del oferente, no puede en modo alguno considerarse satisfecha con la mera enunciación de su nombre comercial -como ocurre en la publicidad que da origen a la actuación sumarial- en vista, precisamente, de las diferencias existentes entre ambos conceptos.

Así las cosas, la referencia de la razón social importa un deber para quien publica y no una carga -por mínima que resulte- al eventual destinatario (conf. en igual sentido, C. Nac. en lo Penal Económico, Sala B, *in re: "Falabella S.A."*, del 23/6/2006, publicado en La Ley 2006-E, 639), extremo que precisamente se quiere evitar mediante la normativa vigente.

Asimismo, resáltese que la norma no prevé excepciones para la publicación de la razón social en el caso de las inmobiliarias por manera que deviene intrascendente que la oferente sea una sociedad de hecho.

XIV.- No debe olvidarse que la reglamentación exige, en consonancia con los propósitos de la ley 22.802, que los anuncios sean hechos con una serie de precisiones que faciliten la información de los consumidores y que den inmediato respaldo al ofrecimiento con la intención de beneficiar no sólo a los consumidores -evitando que sean inducidos a error, protegiéndose de este modo el derecho de aquellos a una información adecuada, completa y veraz, en la relación de consumo (conf. artículo 42 de la Constitución Nacional)-, sino también de los comerciantes cumplidores de la ley; ya que, con publicidades como la examinada, se pueden producir desvíos o captación de clientela potencial por medio de métodos contrarios a la lealtad en las relaciones comerciales (conf. -en análogo sentido- esta Sala, *in re: "Toribio P. de Achaval y Cía. S.A. c/D.N.C.I. - Disp. 803/11"*, del 25/6/2013; "*Car One S.A. c/D.N.C.I. - Disp. 801/10*", del 13/10/2011; "*Cablevisión S.A. c/D.N.C.I. - Disp. 362/10*", del 26/9/2011; entre otros).

XV.- Sin perjuicio de que lo hasta aquí expuesto resulta suficiente para tener por configurada la trasgresión al artículo 8º, en concordancia con el 2º y el 4º, de la resolución S.D.C. y D.C. N° 7/2002, a fin de dar respuesta a los argumentos esbozados por la recurrente, agréguese que:



i) la ex Secretaría de la Competencia, la Desregulación y la Defensa del Consumidor, organismo especializado en la materia involucrada en autos, dictó la resolución analizada al considerar necesario -a fin de garantizar el derecho de los consumidores a recibir la más completa información acerca de los precios de los bienes y servicios que les son ofrecidos- establecer ciertos recaudos que debían adoptarse al efecto; cuya inobservancia, conforme lo previsto en el artículo 18 de la ley 22.802, motivaría la aplicación de las sanciones que la autoridad de aplicación dispusiera.

El hecho que fuera práctica habitual en el mercado inmobiliario fijar y publicitar el precio de las unidades en venta en dólares estadounidenses, no quita validez a la citada resolución S.C.D. y D.C. N° 7/2002, cuya constitucionalidad no fue cuestionada; de modo que rige la presunción general de validez que acompaña a todos los actos estatales. De tal suerte, a toda norma se la presume constitucional, a toda sentencia se la considera válida, y a todo acto de la Administración se lo presume legítimo (conf. -en este sentido- Fiorini, Bartolomé, *"Derecho Administrativo"*, Bs. As., Abeledo-Perrot, 1976, segunda edición actualizada, T. I°, página 348; Comadira, Julio Rodolfo -con la colaboración de Monti, Laura Mercedes-, *"Procedimientos Administrativos"*, Bs. As., La Ley, 2002, página 231; C.S.J.N., *in re: "Ganadera Los Lagos"*, registrado en *Fallos*: 190:142; entre otros).

Consecuencia lógica de lo señalado es que no habiendo sido discutida la legitimidad de la resolución S.D.C. y D.C. N° 7/2002, debe considerarse que el actuar del organismo de control se ajustó a derecho pues no hizo más que castigar al responsable del aviso publicitario bajo examen, por no ajustarse la publicidad de los inmuebles a la venta en el complejo "Solar XIV" en el barrio de Villa Urquiza de esta ciudad a las pautas previstas en dicho precepto.

ii) la intención de la sancionada de hacer valer una práctica habitual en el mercado inmobiliario importa, en definitiva, pretender dar primacía a una costumbre por sobre una resolución de la Secretaría de la Competencia, la Desregulación y la Defensa del Consumidor que, conforme surge de sus considerandos, fue dictada en ejercicio de las facultades conferidas por el inciso i) del artículo 12 de la ley 22.802, el decreto N° 357/2002 y su modificador N° 475/2002, cuya validez -tal como se apuntó anteriormente- no ha sido cuestionada y tiene como propósito -según surge de su propio texto- garantizar el derecho de los consumidores a recibir la más completa información acerca de



los precios de los bienes y servicios que les son ofrecidos (conf. esta Sala, *in re*: “*Sud Inversiones y Análisis S.A. c/D.N.C.I. – Disp. 285/12 (Expte. S01 113.426/10)*”, del 10/10/2013).

Al respecto, debe recordarse que la costumbre *contra legem* carece de valor jurídico. Este principio es elemental en todo derecho positivo; de lo contrario se fomentaría la desobediencia, pues bastaría que la comunidad se opusiera al cumplimiento de una ley para que esta cayera en desuso y perdiera su fuerza obligatoria. Es necesario, pues, afirmarlo: la costumbre no puede derogar ni sustituir una ley (conf. -en este sentido- Borda, Guillermo A., “*Manual de Derecho Civil. Parte General*”, Buenos Aires, editorial Perrot, onceava edición corregida, 1984, página 49 y C.S.J.N., en *Fallos*: 321: 700); lo que, en el caso, significa que los oferentes de proyectos inmobiliarios han de adecuar sus publicidades a las exigencias al efecto establecidas por la autoridad competente (extremo respecto del cual no fue efectuado planteo alguno), lo que no quiere decir que no puedan publicarse precios en moneda extranjera, sino que -de así deseárselo-, debería asimismo colocarse su equivalente en pesos en caracteres más trascendentes (conf. “*Sud Inversiones y Análisis S.A.*”, recientemente referida).

iii) al haber decidido voluntariamente promocionar el precio de las unidades, debió respetar los parámetros dispuestos en los artículos 2º, 4º y 8º de la resolución S.D.C. y D.C. Nº 7/2002 (en lo que aquí interesa: expresar el precio total de contado en dinero efectivo de los inmuebles a la venta en moneda de curso legal y forzoso en la República Argentina (pesos), el precio total financiado que efectivamente debía abonar el consumidor, la cantidad de cuotas, la tasa de interés efectiva anual aplicada y la razón social del oferente); sin que la alegada dificultad relativa a las circunstancias económicas del país, la exima de tomar los recaudos para lograrlo.

Recuérdese -al efecto- que el referido artículo 8º de la resolución S.D.C. y D.C. Nº 7/2002 establece en forma expresa que la publicación del precio es “voluntaria”; por lo que desde el momento en que el oferente decidió publicar el precio del bien no tenía otra alternativa que someterse a la legislación imperante en la materia, máxime teniendo en consideración que contaba con la posibilidad de omitir esa información (conf. esta Sala, *in re*: “*Nordelta S.A. c/D.N.C.I. - Disp. 690/08*” del 10/2/2010; “*HB Office S.R.L. c/D.N.C.I. - Disp. 162/10*”, del 7/10/2010; “*VRG Linhas Aereas S.A. c/D.N.C.I. - Disp. 874/08*”, del 16/11/2010; “*Navitime S.A.*”, oportunamente citado; entre otros.).



iv) la pretensión de hacer valer la solución adoptada en una causa -a su parecer análoga- por otra Sala del Fuero no puede ser acogida pues atenta contra el principio de libertad de criterio del que gozan los jueces, que debe ser resguardado y tutelado (conf. esta Sala, *in re: "Coronel, Oscar Euclides y otro c/E.N. – M° Justicia – S.S.I. – G.N. y otros s/personal militar y civil de las FF.AA. y de Seg."*, del 25/2/2014).

XVI.- Una vez verificada la conducta infraccional, corresponde adentrarse en el estudio de la solicitud de reducción de la sanción impuesta en atención a la falta de antecedentes y por resultar lo actuado una práctica habitual del mercado inmobiliario.

En primer término, recuérdese que la graduación de la sanción es -en principio- resorte primario de la Administración, constituyendo el ejercicio de un poder propio. Dentro de ella, la competencia ha sido asignada a un órgano especializado cuyos actos han de ser controlados por el Poder Judicial en orden a su razonabilidad sin que esto habilite a los jueces para sustituir el criterio administrativo.

Sin embargo, es preciso destacar que no hay actividad por ella realizada ajena al control judicial de legalidad y razonabilidad; es decir, que aún tratándose de una manifestación de las potestades discrecionales, éstas en ningún caso pueden resultar contrarias al derecho. La actuación administrativa debe ser racional y justa y la circunstancia de que la Administración obre en ejercicio de facultades discrecionales no constituye justificativo de su conducta arbitraria, pues es precisamente la razonabilidad con que se ejercen tales facultades el principio que otorga validez a los actos de los órganos del Estado y que permite a los jueces, ante planteos concretos de la parte interesada, verificar el cumplimiento de dicho presupuesto (ver C.S.J.N., en *Fallos*: 304:721, 305:1.489, 306:126) y esta Sala -con otra integración-, *in re: "Ballatore Juan Alberto c/E.N. - M° de Justicia s/empleo público"*, del 13/6/1996).

En este sentido, se ha dicho que lo razonable es lo opuesto a lo arbitrario, y significa, conforme a la razón, justo, moderado, prudente, todo lo cual puede ser resumido en arreglo a lo que dicte el sentido común (conf. Segundo V. Linares Quintana, *"Reglas para la interpretación constitucional"*, Plus Ultra, 1987, página 122).

Además, en orden a la extensión y alcance económico de la multa impuesta, preciso es reconocer que la función judicial no puede



reemplazar la acción de los otros poderes, ni asumir sus responsabilidades o sustituirlos en las facultades que a ellos les conciernen y que -precisamente- en el ejercicio de la potestad sancionatoria se reconoce al órgano competente un razonable margen de apreciación en la graduación de la pena a imponer (conf. Sala III del Fuero, doctrina que surge de las causas: “*Lamaga S.R.L. (T.F. 25.088-I) c/Dirección General Impositiva*”, del 10/4/2008 y “*Obras Civiles S.A. (T.F. 20.336-I) c/Dirección General Impositiva*”, del 16/4/2008 y sus citas, entre otras).

Sentado ello, recuérdese que el artículo 18 de la ley 22.802 prevé que quien infringiera las disposiciones de dicha ley, las normas reglamentarias y resoluciones que en su consecuencia se dictaran, será sancionado con multa que oscilará entre pesos cien (\$100) y pesos quinientos mil (\$500.000).

En el caso, la autoridad de aplicación resaltó que, para la determinación de la multa impuesta, tuvo en consideración:

-el informe de antecedentes obrante en autos (del que surge que no registraba sanciones firmes al régimen bajo examen y una sola bajo apelación, que es la referida que fue finalmente dejada sin efecto por la Sala V del Fuero);

-la posición que la infractora ocupa en el mercado;

-la actividad que desarrolla;

-el reconocimiento constitucional del derecho tutelado;

-el medio masivo de comunicación utilizado para publicar el aviso (diario “Clarín”);

-el tamaño, color y tipografía seleccionado;

-la gravedad de la infracción;

-el capital en giro del establecimiento.

Asimismo, hizo hincapié en el carácter ejemplificador y disuasivo de este tipo de sanciones.

En cuanto a la habitualidad de la práctica sancionada, debe señalarse que avalar tal argumento para reducir el monto de la sanción resultaría por demás peligroso y un sinsentido pues importaría desconocer la validez de la resolución S.D.C. y D.C. Nº 7/2002, que -valga la reiteración- no ha sido cuestionada por la recurrente; lo que, sumado a las consideraciones esbozadas en lo relativo al alcance que debe darse a las costumbres comerciales, llevan a





## Poder Judicial de la Nación

35.159/2013

su rechazo, sin más (conf. esta Sala, *in re*: “*Sud Inversiones y Análisis S.A.*”, anteriormente referenciada).

Además, la sancionada no dio razones suficientes que permitan afirmar que esos elementos de valoración de la conducta no fueron en realidad tenidos en cuenta por la autoridad de aplicación, ni expuso argumentos de entidad suficiente que justifiquen la reducción de la multa en el caso concreto.

Así las cosas, al no advertirse -por un lado- motivos valederos para atender la queja esgrimida ni -por otro- vislumbrarse exorbitancia alguna en la multa aplicada (-\$ 50.000-; que fue fijada dentro de los límites que prevé el artículo 18 de la ley 22.802), corresponde desestimar la petición formulada en lo que a este punto se refiere y, consecuentemente, confirmar la cuantificación del castigo impuesto a la Administración Baigún.

XVII.- Las costas se imponen a la recurrente por no advertirse motivos valederos para apartarse del principio objetivo de la derrota contemplado en la primera parte del artículo 68 del C.P.C.C.N..

XVIII.- En atención a la naturaleza, resultado y monto del litigio; cabe considerar el mérito, calidad, eficacia y extensión de las tareas desarrolladas en el marco del recurso tramitado, y regular en la suma de PESOS cuatro mil (\$ 4.000) los emolumentos del doctor Ezequiel Santiago Rodríguez por su actuación como patrocinante y apoderado del Estado Nacional - Ministerio de Economía y Finanzas Públicas (conf. artículos 6, 7, 9, 19 y concordantes de la ley 21.839, modificada por ley 24.432).

El importe del Impuesto al Valor Agregado integra las costas del juicio y deberá adicionarse a los honorarios, cuando el profesional acreedor revista la calidad de responsable inscripto en dicho tributo (conf. esta Sala, *in re*: “*Beccar Varela Emilio - Lobos Rafael Marcelo -c/ Colegio Públ. de Abog.*” del 16/7/1996).

Para el caso de que el profesional no haya denunciado la calidad que inviste frente al I.V.A., el plazo para el pago del tributo sobre el honorario regulado, correrá a partir de la fecha en que lo haga.

Los honorarios establecidos deberán ser abonados dentro de los diez (10) días de notificada la presente resolución (conf. artículo 49 de la ley de arancel).



En caso de incumplimiento, el acreedor queda facultado para solicitar la intimación de pago para que se cumpla en el plazo de cinco (5) días, bajo apercibimiento de ejecución; la que tramitará por ante primera instancia del Fuero. Para ello, se facilitará en préstamo el expediente para la extracción de las copias pertinentes, que serán certificadas por el Tribunal y entregadas al interesado para el ingreso del respectivo incidente en la mesa de asignaciones de la Secretaría general de la Cámara.

Si vencidos los plazos mencionados el interesado no impulsa el proceso en el término de diez (10) días hábiles, las actuaciones se remitirán a la instancia de origen sin más trámite.

Por las razones expuestas, este Tribunal **RESUELVE**: 1º) desestimar el recurso interpuesto por “Administración Baigún” y, en consecuencia, confirmar la disposición D.N.C.I. N° 118/2013; 2º) imponer las costas a cargo de la vencida y 3º) regular honorarios conforme lo dispuesto en el considerando XVIII.-

Regístrese, notifíquese y, oportunamente, devuélvase.

MARÍA CLAUDIA CAPUTI  
(por su voto)

JOSÉ LUIS LOPEZ CASTIÑEIRA

LUIS M. MÁRQUEZ



La doctora María Claudia Caputi dijo:

I.- Concuero con el análisis efectuado y las conclusiones alcanzadas en relación a la incompleta información obrante en el aviso fiscalizado respecto de las condiciones de financiación del precio publicitado y la indicación de la razón social de la oferente, tal como se encuentra establecido en el artículo 8º, en concordancia con el 2º y el 4º, de la resolución S.C.D. y D.C. Nº 7/2002, reglamentaria de la ley 22.802.

II.- Ahora bien, sin perjuicio de recordar mi postura en relación a las sanciones aplicadas por la Dirección Nacional de Comercio Interior por incumplimiento de la obligación de expresar el precio de los inmuebles ofertados en moneda de curso legal (ver -al efecto- mi voto en disidencia en la causa: *“Castex Propiedades S.A. c/D.N.C.I. - Disp. 351/10 (Expte. S01 421.641/98)”* del 28/2/2012), considero atinado destacar que en autos se verificó un supuesto fáctico distinto al que me impulsara a considerar suficiente la referencia de dicho monto en dólares estadounidenses ya que -tal como fue oportunamente referido en el voto mayoritario- por medio de la publicidad examinada no fue informado el precio total de contado en dinero en efectivo a abonar para adquirirlos sino únicamente la suma correspondiente a cada cuota.

Al ser ello así, coincido -en lo sustancial- con la decisión adoptada por mis distinguidos colegas, correspondiendo desestimar el recurso interpuesto por la “Administración Baigún” y, en consecuencia, confirmar la disposición D.N.C.I. Nº 118/2013, con costas de esta instancia a cargo de la vencida y regular honorarios conforme lo dispuesto en el considerando XVIII. **ASÍ VOTO.-**

MARÍA CLAUDIA CAPUTI