

Venta Transparente

JURISPRUDENCIA

Venta transparente

Se rechaza el recurso directo y se

confirma la resolución que condena a la inmobiliaria demandada a una multa por haber infringido lo establecido en el art. 4 de la ley 24240 al no obrar diligentemente. Buenos Aires, 22 de mayo de 2015 y VISTOS: Estos autos, para resolver el recurso directo deducido por Marusia SRL a fs. 1/24 contra la disposición 4576-DGDyPC-20070 obrante a fs. 292/296 del expediente administrativo, y; CONSIDERANDO: I. El Director General de Defensa y Protección del Consumidor mediante la disposición cuestionada sancionó con una multa de ? pesos (\$...) a Marusia SRL (Inmobiliaria Izrastzoff). Consideró que la empresa denunciada había infringido lo establecido por el artículo 4° de la ley 24240, al no haber suministrado información cierta, veraz y objetiva al denunciante, respecto de las dimensiones del bien inmueble en venta sito en la calle Juez Tedín ?. Sostuvo que -según surgía de la documentación obrante en las actuaciones- la inmobiliaria denunciada no habría informado que a la vendedora le faltaba escriturar el jardín 'ensanchado' del predio en venta (v. fs. 294 del expediente administrativo). La recurrente solicitó que se declarara la nulidad del acto administrativo o que se lo revocara. Alegó que la ley 24240, al momento del hecho denunciado, era aplicable a la adquisición de inmuebles únicamente cuando fueran nuevos y destinados a vivienda, situación que no se daba en el caso. Afirmó que -posteriormente- la norma fue modificada para alcanzar la adquisición de todo tipo de inmuebles y que la disposición intentaba efectuar una aplicación retroactiva de dicha reforma. Adujo que en la denuncia presentada por el Dr. Bombau no se pedía la aplicación de la ley de defensa del consumidor, sino la restitución de los montos abonados a Marusia SRL en concepto de comisión. Cuestionó la disposición por la falta de consideración de los antecedentes de hecho, la violación del derecho de defensa y la existencia de errores de invocación (v. fs. 1/24). II. De las constancias obrantes en las actuaciones administrativas surge que: i) los croquis del predio sito en Juez Tedín ?, encabezados con el apellido "Izrastzoff", incluyen el ensanchamiento del jardín [i.e. la porción comprada al ONABE (mediante boleto de compraventa y hasta ese momento no escriturada) por la propietaria del inmueble -Sra. Nosedá-] (v. fs. 9/10 y 22/23); ii) la operación por la que Marusia SRL facturó una comisión al denunciante -Sr. Bombau- fue "intermediación inmobiliaria por la compraventa del inmueble sito en Juez Tedín N°? Capital Federal" (v. fs. 11/12); iii) la empresa sancionada entró en conocimiento de que la fracción de jardín agregada no se encontraba escriturada con posterioridad a la firma del boleto de compraventa, es decir, después de haber asesorado al denunciante (v. fs. 14/15 -e-mail del Sr. Santiago Castillo, de la Inmobiliaria Izrastzoff- y fs. 227 -declaración testimonial-); iv) el Dr. Stordeur -apoderado de la Sra. Nosedá, propietaria y vendedora del predio- señaló: "No está en duda [] que el terreno adicional es parte de la venta" (v. fs. 178 -e-mail al Sr. Castillo, de la Inmobiliaria Izrastzoff-). v) Marusia SRL fue imputada con la infracción al artículo 4° de la ley 24240 (v. fs. 77) y, con posterioridad a la presentación del descargo y a la producción de la prueba, el Director General de Defensa y Protección del Consumidor dictó la disposición 4576-DGDyPC-2099 (fs. 292/296). III. La ley 24240 tiene por objeto la defensa de los consumidores o usuarios, es decir, de las personas físicas o jurídicas que contraten a título oneroso para su consumo final o beneficio propio o de su grupo familiar o social, entre otros supuestos, la adquisición o locación de cosas muebles, la prestación de servicios y la adquisición de inmuebles nuevos destinados a vivienda (conf. art. 1° ley 24240, redacción original). Si bien fue reformada por la ley 26361 (B.O. 7/4/2008), las modificaciones que ella introdujo no se aplicarán al presente caso, dado que no se encontraba vigente al momento en que se produjeron los hechos por los cuales fue sancionada la actora. IV. Sentado ello, corresponde expedirse acerca del planteo de nulidad efectuado por Marusia SRL, relativo a la inaplicabilidad de la ley 24240 al momento de ocurrir el hecho denunciado. Tal como surge del artículo 1° de la norma, entre las operaciones contractuales alcanzadas por el régimen se encuentra la prestación de servicios. En el subexamine Marusia SRL no llevó a cabo la venta del inmueble, sino que prestó su servicios como intermediadora entre la vendedora y el comprador (v. fs. 11/12 del expediente administrativo). La norma aplicable, entonces, es la ley 24240 -texto original- artículo 1°, inciso b (prestación de servicios), y no C (adquisición de inmuebles nuevos), como pretende la recurrente. Ello basta para rechazar el planteo de nulidad y el cuestionamiento referido a la aplicación retroactiva de las modificaciones incorporadas a la ley 24240, en tanto las operaciones efectuadas por la empresa sancionada se encontraban alcanzadas por la norma tal y como estaba redactada al momento de los hechos denunciados. V. La empresa sostuvo que obró con diligencia y probidad y que "informó todos los antecedentes reales en su poder conforme títulos comunicación de las partes". Agregó que el Sr. Bombau compró 'según títulos', es decir, de acuerdo a los antecedentes que le fueron presentados, y que la parte del jardín supuestamente ensanchada no había formado parte de esa documentación ni del boleto mismo (v. fs. 10/11). De la reseña efectuada en el punto II se desprende que el terreno adicional era parte de la operación y que la inmobiliaria habría entrado en conocimiento de que dicha fracción no se encontraba escriturada con

posterioridad a la firma del boleto de compraventa, es decir, después de haber asesorado al denunciante. Es decir que Marusia SRL no obró con la diligencia que exigía la operación, en tanto no brindó información veraz, detallada, eficaz y suficiente en los términos del artículo 4°. El hecho de que la recurrente no supiera -al momento de iniciar las negociaciones- que una fracción del predio no se encontraba escriturada no puede ser opuesto como defensa, en tanto dicha información resultaba esencial para el comprador y formaba parte del servicio contratado. A ello debe agregarse que la falta de escrituración de esa porción del jardín era fácilmente detectable, sobre todo para una empresa especializada en el rubro. Por otro lado, la prueba ofrecida por la inmobiliaria no es suficiente para acreditar el cumplimiento del deber contenido en el artículo 4° de la ley 24240. En efecto, del expediente caratulado "Bombau Marcelo Eduardo c/ Nosedá Claudia María Josefina s/Medidas Precautorias" traídos ad effectum videndi también surgen los croquis con el jardín ampliado (v. fs. 4/5) y el e-mail del Sr. Castillo del que se desprende la falta de información en término por parte de la inmobiliaria al comprador (v. fs. 25/27). VI. Por último, en cuanto al cercenamiento del derecho de defensa alegado por la recurrente, cabe destacar que de las actuaciones administrativas surge que la empresa presentó descargo (v. fs. 79/95) y se admitió la totalidad de la prueba por ella ofrecida (v. fs. 195 y 221). En este contexto, corresponde rechazar el recurso directo interpuesto y confirmar la disposición 4576-DGDyPC-20070. En mérito a las consideraciones que anteceden se RESUELVE: Rechazar el recurso directo interpuesto por Marusia SRL, con costas a la vencida (art. 62°, primer párrafo, CCAyT). Se deja constancia de que Gabriela Seijas no suscribe por hallarse en uso de licencia. Regístrese, notifíquese a las partes y al Sr. Fiscal en su público despacho. Oportunamente, devuélvase.

Esteban CENTANARO Juez de

Cámara-Subrogante Sala III Contencioso Administrativo y Tributario Ciudad Autónoma de Buenos Aires HUGO R.

ZULETA Juez de Cámara Contencioso Administrativo y Tributario Ciudad Autónoma de Buenos Aires

002334E