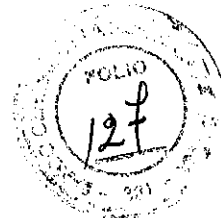




100.408/95

*Banco Central de la República Argentina***147**

Resolución Nro.

Buenos Aires, **11 NOV 2003**

VISTO:

I.- El presente sumario en lo financiero Nro. 915, que tramita actualmente por Expediente Nro. 100.408/95, ordenado por Resolución del Superintendente de Entidades Financieras y Cambiarias Nro.297 del 14.08.98 (fs. 112/3), que se instruye para determinar la responsabilidad de INMOBILIARIA MACEIRA S.R.L. y de los señores Alberto Jorge MACEIRA y María Ester ZULIM por los hechos infraccionales que infra se detallan.

II. El informe N° 591/458/98 (fs.107/111), como así los antecedentes instrumentales glosados a las actuaciones a fs. 1/106, que dieron sustento a la imputación formulada consistente en :

Realización de operaciones que implicaron intermediación habitual entre la oferta y la demanda de recursos financieros; sin la previa autorización de este Banco Central, en transgresión a lo dispuesto por los artículos 1, 7, 19 y 38 inciso b) de la Ley 21.526.

III. La persona jurídica involucrada en el sumario dispuesto por la mencionada Resolución N° 297/98 : INMOBILIARIA MACEIRA S.R.L. y las personas físicas involucradas : Alberto Jorge MACEIRA y María Ester ZULIM cuyos datos personales obran a fs. 10; las notificaciones efectuadas (fs.114/9), el descargo presentado y documentación agregada por los prevenidos que obran a fs. 120 subfs.1/8 de las que da cuenta la recapitulación que corre a fs. 122, y

CONSIDERANDO:

I. Que previo a la determinación de la eventual responsabilidad de las personas sumariadas, corresponde analizar la imputación de autos, los elementos probatorios que la avalan y la ubicación temporal de los hechos que la motivan.

Que con relación al cargo reprochado -"Realización de operaciones que implicaron intermediación habitual entre la oferta y la demanda de recursos financieros, sin la previa autorización de este Banco Central"- cabe señalar que los hechos que lo constituyen fueron descriptos en el Informe 591/458/98 (fs. 107/111).



En el mismo se puntualiza que las presentes actuaciones tuvieron su origen en la Nota ingresada en fecha 6.04.95 (fs. 54 subfs. 1/ 2) presentada por la Asociación de la Banca Minorista, por medio de la cual se remitió un aviso publicado en el diario La Nación, el 5.4.95, referido a la sociedad imputada y en virtud del cual se denuncian supuestas transgresiones a lo estipulado por el art. 19 de la Ley de Entidades Financieras.

En virtud de ello, en fecha 17.08.95 se libró una Orden de Verificación a fin de investigar la operatoria desarrollada por la Inmobiliaria Maceira S.R.L. (ver fs.1/2), y de cuyos resultados da cuenta el Informe N° 526/001 del 13.11.95 –Cap. II – a fs. 3/6.

En oportunidad de concurrir a la Casa Central de la firma, se obtuvo parte de la documentación –que luce agregada a fs. 8/23 de estas actuaciones- y se tomó conocimiento del allanamiento realizado en dicha sede en fecha 16.05.95, en el marco de la causa caratulada “Denuncia (estafa) Asuntos Judiciales Banfield-BENITEZ , Angel Urbano” Expte. N° 43.914, en trámite por ante el Juzgado de Primera Instancia en lo Criminal N° 6 de Lomas de Zamora (ver Informe N° 526/001/95, Cap. II, fs. 4/5, escrito de fs. 22 e informe policial, punto 2 a fs. 26/7).

Consultada la causa judicial, se extrajeron fotocopias de la misma – agregadas a fs. 26/53 de estas actuaciones- y con los resultados de su compulsa se preparó el Informe N° 526c/537, del 23.10.97, que luce a fs. 68/9.

Del análisis de testimonios, declaraciones y documentación pertinente surge que la INMOBILIARIA MACEIRA S.R.L. habría realizado operaciones de administración de dinero proveniente de terceros quienes la habrían comisionado para la constitución de préstamos hipotecarios debiendo señalarse que no ha sido probado en autos que las operaciones fueran titularizadas por la imputada y/ o sus socios gerentes ni tampoco que los terceros hayan colocado fondos en la inmobiliaria y obtenido un interés por el préstamo del dinero.

Que la conducta recriminada refiere a una operatoria menor de aproximadamente veinte a treinta mutuos mensuales por pequeñas cantidades de dinero, lo que lleva a concluir que la misma sería de escasa significación y cuantía y que por su naturaleza, no podría ocasionar por sí sola perjuicios a esta Institución como tampoco a terceros, ni tuvo virtualidad para alterar el buen orden del sistema financiero.

Corroborando lo antedicho, los peritos contadores intervinientes en la causa manifestaron que, entre la documentación secuestrada en la inmobiliaria, se encontraron escrituras de mutuo hipotecario y libretas de pagos de los que detallan los montos, plazos y tasas de los préstamos otorgados como así también diversos

*[Handwritten signature]*

poderes del tipo general judicial, formularios del Registro de la Propiedad Inmueble, certificado de inscripción en el Colegio de Martilleros a nombre de la Inmobiliaria Maceira, constancia de inscripción en el Registro Público de Comercio de la citada firma y libros de comercio (ver informe pericial fs. 40/4).

De la declaración del señor Roberto Luis STARACHE surge que éste se había incorporado a la firma recientemente como persona de confianza a fin de "conocer al grupo de acreedores de los préstamos que maneja MACEIRA, vale decir a las personas de los inversores" aunque hasta ese momento no había podido saber quiénes eran (fs.61/2).

El señor Ramón SANTOS -empleado de la inmobiliaria- declaró que percibía como remuneración una comisión de las operaciones mensuales que se hacían en relación a los créditos hipotecarios, alrededor de un 2% del monto total de la operación. Consultado sobre quiénes confeccionaban las tablas de valores, el señor Santos expresó que eran los acreedores y Maceira...que los acreedores resultan conformar un grupo de alrededor 100 inversores que aportan distinta cantidad de capital, capital que es administrado por el Sr. MACEIRA". Con relación a la cantidad de mutuos hipotecarios agregó que se realizan 30 o 35 por mes, de montos más o menos pequeños (Acta de fs. 63/4).

Que todos los elementos de autos conllevan a concluir que la Inmobiliaria Maceira S.R.L. y sus integrantes se dedicaban a administrar fondos ajenos y que en virtud del mandato otorgado por diversos particulares gestionaban la constitución de hipotecas sin intermediar entre la oferta y la demanda de recursos financieros.

Que en cambio, el intermediario financiero necesita hacerse de fondos, los busca y capta del público, **se los apropia y usa como propios**, para luego ofrecerlos a quienes los precise y solicite.

En tal sentido la doctrina ha considerado que intermedia quien realiza un negocio y trasmite a otro los derechos que hubiese adquirido por la realización de aquél y ha señalado que en ella operan dos hechos fundamentales: en primer lugar, el carácter de fungible del dinero; lo que produce en segunda instancia la condición irregular del depósito bancario, por lo que todas las entregas que se le efectúen al intermediario pasan a ser propiedad (jurídica) de él, aunque no lo sean económicamente (Conf.: C.C. art. 2220; Fernández - Gómez Leo, t. III-B, p. 248; Cám. Com. L.L., t. 33, p. 102).

Así pues, para configurarse la intermediación financiera es condición "sine qua non" que el dinero pase a ser propiedad del intermediario- circunstancia que en el caso no se produce- para con posterioridad ser transmitido a otra persona "No



habrá intermediación financiera si el intermediario no es deudor de quien le entrega el dinero y acreedor a su vez de aquel a quien se lo presta, con todas las consecuencias de las responsabilidades jurídicas que ello conlleva "Conf. Recio - Viller "El B.C.R.A. y la intermediación financiera, límites de su competencia", Editorial Depalma, 1989.

Que en definitiva, la conducta recriminada refiere a una operatoria de administración de fondos ajenos que se colocaban en hipotecas efectivizándose mutuos por pequeñas cantidades de dinero, de escasa significación y cuantía que por su naturaleza, no podrían ocasionar por sí sola perjuicios a esta Institución como tampoco a terceros, ni tuvo virtualidad para alterar el buen orden del sistema financiero.

Que a las circunstancias apuntadas, que evidencian una falta de interés jurídico actual en la prosecución de estas actuaciones, se agrega: que los sujetos pasivos involucrados en este sumario no ostentan condición de reincidentes, conforme surge del Informe actualizado de fs. 123 por lo que no existe mérito para continuar estas actuaciones, correspondiendo el archivo de las mismas.

Que no es necesaria la previa intervención de la Gerencia Principal de Estudios y Dictámenes de la SEFyC por no afectarse derechos subjetivos o intereses legítimos.

Por ello, de acuerdo a lo normado por el Decreto 13/95 restablecido en su vigencia por la Ley N° 25.780

#### EL SUPERINTENDENTE DE ENTIDADES FINANCIERAS Y CAMBIARIAS

##### RESUELVE:

1° ) Ordenar el archivo del sumario financiero Nro. 915, Expediente Nro. 100.408/95, instruido a INMOBILIARIA MACEIRA S.R.L. y a los señores Alberto Jorge MACEIRA y María Ester ZULIM .

2°) Notifíquese.

JORGE A. LEVY  
SUPERINTENDENTE DE ENTIDADES  
FINANCIERAS Y CAMBIARIAS