



Resolución N° 177 / 26-05-2025
El folio ha sido generado electrónicamente.

ANT.: Denuncia en contra de Portal Inmobiliario por abusos en el mercado de las publicaciones de inmuebles. Rol N°2739-23 FNE.

MAT.: Resolución de Archivo.

VISTOS:

1.- La denuncia de un particular, de fecha 2 de octubre de 2023, en contra de Mercado Libre S.A. (en adelante, “**Mercado Libre**” o “**Denunciada**”), en su calidad de propietaria del sitio web de Portal Inmobiliario, por un eventual abuso de posición dominante consistente en la modificación arbitraria de tarifas, la aplicación de descuentos discriminatorios, y la fijación de precios abusivos.

2.- El expediente de la investigación Rol N°2739-23 FNE, caratulado “Denuncia en contra de Portal Inmobiliario por abusos en el mercado de las publicaciones de inmuebles” (en adelante, “**Investigación**”).

3.- El informe de archivo de la División Antimonopolios, de fecha 26 de mayo de 2025 (en adelante, “**Informe de Archivo**”).

4. - Lo dispuesto en los artículos 1°, 2°, 3°, 39 y 41 del Decreto con Fuerza de Ley N° 1, de 2004, del entonces Ministerio de Economía, Fomento y Reconstrucción, que fija el texto refundido, coordinado y sistematizado del Decreto Ley N°211 de 1973 (en adelante, “**DL 211**”).



CONSIDERANDO:

1.- Que, a partir de septiembre del año 2023 Mercado Libre implementó modificaciones en la estructura tarifaria de sus planes de publicación en el portal web de Portal Inmobiliario. Particularmente, incorporó un cobro variable por número de usuarios asociados a una cuenta, por un monto de 0,3 UF más IVA por cada usuario adicional a los primeros diez (incluidos dentro del precio del plan), y ajustó al alza los planes dirigidos a clientes con un mayor número de publicaciones mensuales.

2.- Que, complementariamente, en la misma fecha, la Denunciada lanzó una campaña promocional en planes de publicación y cupos de publicaciones destacadas sin costo, dirigida a corredoras de propiedades, consistente en un descuento de un 80% durante el primer mes de servicio, y un 60% durante los cinco meses siguientes.

3.- Que, luego de la realización de diligencias preliminares, con fecha 14 de marzo de 2024 se resolvió la instrucción de la Investigación, con el propósito de confirmar o descartar la existencia de posibles conductas anticompetitivas en el mercado de plataformas en línea para la publicación y búsqueda de inmuebles en venta o arriendo.

4.- Que, durante la Investigación, se observó que en el mercado indicado interactúan distintos agentes, entre los que se encuentran las mismas plataformas, las corredoras de propiedades, las empresas inmobiliarias, las agregadoras (empresas que actúan como intermediarios entre plataformas y corredoras, centralizando y gestionando las publicaciones inmobiliarias en múltiples plataformas) y los compradores o arrendatarios. Asimismo, el análisis contenido en el Informe de Archivo permitió concluir que Portal Inmobiliario tiene una posición de dominio en el mercado relevante, definido como el de plataformas en línea para la publicación de inmuebles para venta o arriendo, con alcance nacional, y cuenta con una participación de mercado superior al 70%.

5.- Que, en lo relativo a los riesgos para la competencia de las prácticas denunciadas, se observó que tanto el cobro por usuario



adicional -a los primeros diez asociados a una cuenta- como la estrategia de descuentos promocionales, generarían incentivos similares en el mercado. En particular, el cobro por usuario adicional afectaría la capacidad de las agregadoras de ofrecer precios competitivos a corredoras pequeñas, mientras que la política de descuentos incentivaría a ese mismo segmento de clientes a contratar directamente con la Denunciada.

6.- Que, dichas prácticas podrían consolidar la posición de Portal Inmobiliario como el actor dominante del mercado, restringiendo la capacidad de sus competidores para ejercer presión competitiva efectiva. En efecto, una eventual reducción en la participación de las agregadoras impactaría negativamente en el volumen de publicaciones disponibles en plataformas alternativas, pues una porción significativa de sus publicaciones proviene de aquellas gestionadas por las agregadoras.

7.- Que, no obstante, en lo que respecta a la campaña promocional dirigida a las corredoras de propiedades, los antecedentes recopilados muestran que no se ejecutó en condiciones que permitan calificarla como una práctica anticompetitiva, toda vez que fue acotada en el tiempo, no incluyó cláusulas de permanencia, ni generó efectos de cautividad en los clientes.

8.- Que, con fecha 12 de diciembre de 2024, Mercado Libre presentó a esta Fiscalía una carta informando nuevos cambios en su estructura tarifaria que disminuyen la dispersión de precios entre planes, considerando el costo unitario de publicación como parámetro de comparación. Posteriormente, con fecha 23 de enero de 2025, la Denunciada informó la eliminación del cobro por usuario adicional a los primeros diez asociados a una cuenta, con vigencia a contar del 1 de marzo de 2025. Por último, con fecha 14 de febrero de 2025 formalizó su compromiso de no restablecer dicho cobro en el futuro, además de mantener publicados y fácilmente accesibles todos sus planes tarifarios en su sitio web.

9.- Que, las medidas implementadas por Mercado Libre se consideran un cambio de conducta verificado durante la Investigación, cuyo alcance resulta idóneo y suficiente para subsanar los riesgos para la competencia

detectados, razón por la que se ordenará el archivo de la Investigación.

RESUELVO:

1.- ARCHÍVESE LA INVESTIGACIÓN Rol 2739-23 FNE, sin perjuicio de las facultades de la Fiscalía Nacional Económica de seguir velando por la libre competencia en este mercado y de iniciar investigaciones si existieran antecedentes que así lo justificaren.

2.- COMUNÍQUESE la presente resolución y el Informe de Archivo correspondiente a la empresa Mercado Libre S.A., para su conocimiento.

3.- ANÓTESE Y PUBLÍQUESE.

JORGE GRUNBERG PILOWSKY
FISCAL NACIONAL ECONÓMICO
Fiscalía Nacional Económica
Incorpora Firma Electrónica Avanzada

JMW