

*

2022 – Año del 40° Aniversario de la Gesta de Malvinas

CORRESPONDE:
EXPTE. N° 0089/22

VISTO:

El Artículo 41° de la Constitución de la Provincia de Buenos Aires,

La nota presentada por el Colegio de Martilleros de Bahía Blanca planteando la situación generada como consecuencia de la apertura en el ámbito de la provincia de Buenos Aires de firmas que bajo la modalidad de “Franquicias”, “Licencias” o “Marcas”, ofrecen y/o desarrollan actividad de intermediación inmobiliaria; y

CONSIDERANDO:

Que la actividad corresponde exclusivamente al título universitario de Martillero y Corredor Público.

Que en el ámbito nacional el ejercicio de las profesiones de Martillero y Corredor Público se encuentran reguladas por la Ley 20.266, su modificatoria -Ley 25.028- y el Art. 1345 y siguientes del Código Civil y Comercial de la Nación, estableciendo la primera de las normativas mencionadas que “El gobierno de la matrícula estará a cargo, en cada jurisdicción, del organismo profesional o judicial que haya determinado la legislación local respectiva” (Art. 4).

Que en la Provincia de Buenos Aires el ejercicio de tales profesiones se encuentra regulado por la Ley 10.973 – texto según Ley 14.085 – la que, en relación a lo dispuesto en el párrafo anterior, establece “En cada Departamento Judicial funcionará un Colegio de Martilleros y Corredores Públicos a los fines del cumplimiento de la presente Ley” (Artículo 12) y, en cuanto a la competencia de tales entidades: “Los Colegios Departamentales tienen por objeto y atribuciones: a) Llevar el Registro de la Matrícula y ejercer su gobierno”... “d) Velar por el cumplimiento de esta ley, su reglamentación y las resoluciones que dicte el Honorable Consejo Superior de la Provincia de Buenos Aires.”

Que dicho cuerpo legal prescribe “Para ejercer la profesión de Martillero y Corredor Público en el territorio de la Provincia de Buenos Aires se requiere: a) Poseer título Universitario de Martillero y Corredor Público, expendido por Universidades Nacionales o Provinciales, de gestión estatal o privada, o revalidado en la República Argentina con arreglo a las reglamentaciones vigentes. B) Estar inscripto en alguno de los colegios Departamentales donde tiene denunciado su domicilio legal, a los efectos del desarrollo de su actividad.” (Artículo 1)

Que en el ámbito de la Provincia de Buenos Aires, en diferentes distritos, en los últimos años, han intentado instalarse distintas franquicias que ofrecen servicios de intermediación inmobiliaria, permitiendo que personas que no reúnen los requisitos legales, transcriptos en el párrafo anterior, ejerzan la profesión de modo ilegal, afectando los intereses de los martilleros y corredores, debidamente matriculados, que han cumplido no solo con tales requisitos a los efectos de la inscripción, sino que además cumplen con las distintas obligaciones necesarias para mantener la vigencia de la matrícula (entre otros, pago de cuota anual y constitución de fianza), además de realizar aportes jubilatorios a la Caja profesional respectiva y ver su conducta sometida al juzgamiento de las facultades disciplinarias de los Colegios Departamentales.

Que de acuerdo a lo dispuesto en el Código Civil y Comercial de la Nación en su artículo 1512, contempla que “Hay franquicia comercial cuando una parte, denominada Franquiciante otorga a otra, llamada Franquiciado, el derecho a utilizar un sistema probado, destinado a comercializar determinados bienes o servicios bajo el nombre comercial, emblema o la marca del franquiciante, quien provee un conjunto de conocimientos técnicos y la prestación continua de asistencia técnica o comercial contra una prestación directa o indirecta del franquiciado. El franquiciante debe ser titular exclusivo del conjunto de los derechos intelectuales, marcas, patentes, nombres comerciales, derechos de autor y demás comprendidos en el sistema bajo franquicia; o



2022 – Año del 40º Aniversario de la Gesta de Malvinas

en su caso, tener derecho a su utilización y transmisión al franquiciado en los términos del contrato.

Que de la disposición en cuestión se advierte, claramente, que esta figura -la franquicia- cuya regulación fuera introducida en el Código Civil y Comercial de la Nación –que entrara en vigencia a partir del 1º de agosto de 2015– ha sido prevista para ser aplicada y utilizada en emprendimientos industriales y/o comerciales, no así en el ámbito de ejercicio de profesiones liberales, tal en este caso la de Martillero y Corredor Público que, por su naturaleza propia, deben ser ejercidas en forma personal por quienes se encuentran habilitados para ello y cumpliendo los recaudos legales que han sido antes enunciados.

Que las franquicias son propietarias de varias de sus propias franquicias regionales, al tiempo que se encargan de supervisar la concesión de licencias y franquicias para las oficinas inmobiliarias de propiedad y gestión independiente.

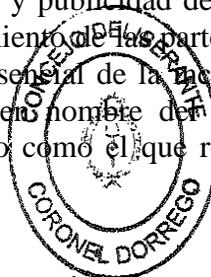
Que a su vez, se encargan de percibir cuotas mensuales y anuales de sus agentes que actúan como contratistas independientes y –en general– en calidad de monotributistas.

Que a cambio, las agencias ofrecen a sus agentes diversos servicios tales como, por ejemplo, formación, publicidad y el aval de una marca reconocida a nivel mundial o regional. Los “brokers” tienen plena autonomía para administrar sus negocios adaptándolos a las demandas del mercado local.

Que bajo esta figura legal, se crean estructuras que facilitan, promocionan, alientan y promueven el ejercicio (ilegal) de la profesión por parte de personas que no están habilitadas por carecer de título profesional y matrícula habilitante, otorgando capacitación y formación de “agentes inmobiliarios” (también llamados “asistentes”) con supuestos conocimientos teóricos y prácticos del corretaje inmobiliario, contrariando lo dispuesto en las Leyes Nacionales 20.266, su modificatoria 25.028, y Provincial 10.973, que exigen título universitario para tales fines, como se ha señalado más arriba.

Que el ejercicio profesional a través de franquicias inmobiliarias (así como también las licencias inmobiliarias) contravienen la legislación vigente, en tanto no resulta lícito en nuestro sistema normativo, toda vez que se encuentra expresamente prohibido que los matriculados faciliten su nombre a personas no habilitadas a efectos de que procedan a la apertura de oficinas y ejerzan la profesión, utilicen un nombre de fantasía o marca, actúen bajo una denominación que no corresponda con el nombre y apellido de un profesional matriculado y/o constituyan sociedades con personas no matriculadas.

Que en tal sentido, la Cámara de Apelación en lo Contencioso Administrativo del Departamento Judicial de La Plata, confirmado por la Suprema Corte de Justicia de la Provincia de Buenos Aires, ha señalado a través de distintos decisorios que “...Los argumentos del colegiado en cuanto a la asesoría técnica contratada con RE/MAX y su desconocimiento del funcionamiento de esa sociedad, en el domicilio de calle 54 N° 470, corre en sentido contrario a cuando deja ver la publicidad de fecha 6 de abril de 2011, reconocida y citada por el propio actor (fs. 25 del exp. citado y fs. 127, 132/133). El demandante ejercía actividad bajo una modalidad no autorizada y con un despliegue derivado a terceros impropio de sus obligaciones profesionales y bajo una marca comercial extraña a las variables legales de posibilidad. El giro profesional así descrito, supo mostrarse pues en conflicto con un régimen interviniente, más allá de unas salvedades previstas que no se compadecen con la situación del actor, y también con una exigencia de desempeño personal en la labor de intermediación que es inherente al corredor público. La individualización y publicidad del profesional responsable y su actuación personal en la tarea de acercamiento de las partes en miras de la consumación de un negocio inmobiliario, que es eje esencial de la incumbencia profesional, no solo impide su encomienda a terceros, aún en nombre del colegiado, sino también todo desempeño bajo un escenario compartido como el que revelan las pruebas colectadas,



2022 – Año del 40° Aniversario de la Gesta de Malvinas

que dan cuenta de una publicidad común con una firma comercial y la consigna de agentes (terceros) para la consecución del cometido inherente al corretaje.” (Causa 15815, Fallo del 5-02-2019, autos “Di Girolamo; Marcelo c/Colegio de Martilleros y Corredores Públicos de la Provincia s/Pretensión anulatoria”.)

Que no puede dejarse de enfatizar, además, que la actuación de franquicias provoca una grave distorsión en el mercado inmobiliario en tanto su proceder no solo induce a confusiones, errores o engaños a los co-contratantes, especialmente por la uniformidad y principalidad del uso del nombre, logo, marca o emblema único en todo el país, sino que, al utilizar los servicios de “agentes asociados”; “agentes inmobiliarios” o “asistentes” sin título profesional ni matrícula habilitante, provocan una manifiesta y notoria situación de competencia desleal que afecta a todo el conjunto de profesionales inscriptos en la matrícula de Colegios profesionales.

Que a ello se suma la situación de riesgo e inseguridad patrimonial a la que se ven sometidas las personas que, desconociendo tal situación, intervienen en negocios inmobiliarios llevados a cabo a través de dichas firmas, en la creencia que están siendo atendidos y asesorados por personas que se encuentran legalmente habilitadas para el ejercicio profesional.

Que por último, debe agregarse que, así como los titulares de franquicias y licencias a nivel nacional otorgan varias franquicias territoriales, esos franquiciados y licenciarios territoriales autorizan a personas NO habilitadas para el ejercicio de la profesión para que realicen el ejercicio ilegal ya descrito, confirmando la calidad de “agente”, “bróker”, “asistentes, entre otras denominaciones con lo que podría –además– configurarse la tipificación delictual de “asociación ilícita” que dispone en el art. 210 del Código Penal.

Que de acuerdo a la Ley Orgánica de las Municipalidades “Corresponde a la función Deliberativa municipal reglamentar: 1 – La radicación, habilitación y funcionamiento de los establecimientos comerciales e industriales, en la medida que no se opongan a las normas que al respecto dicte la Provincia y que atribuyan competencia a organismos provinciales”. (Texto según Decreto-Ley 9117/78 modificatorio del Decreto Ley 6769/58 - LOM).

POR TODO ELLO, el **HONORABLE CONCEJO DELIBERANTE**, en uso de facultades que le son propias, dicta la siguiente:

RESOLUCIÓN:

ARTÍCULO 1º) El Honorable Concejo Deliberante de Coronel Dorrego, declara su
===== rechazo a toda actividad contraria a lo establecido por la Ley 10.973, que regula el ejercicio profesional de los MARTILLEROS Y CORREDORES PÚBLICOS en la Provincia de Buenos Aires.-

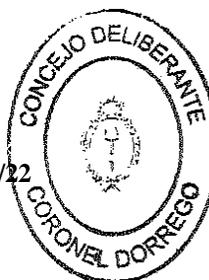
ARTÍCULO 2º) Acompañar a los Profesionales de la actividad del distrito de Coronel
===== Dorrego en defensa de su profesión.-

ARTÍCULO 3º) Enviar copia a Colegio de Martilleros y Corredores Públicos de Bahía
===== Blanca.-

ARTÍCULO 4º) Comuníquese al Departamento Ejecutivo, demás que corresponda, dese
===== al Registro Oficial y oportunamente archívese.-

SALA DE SESIONES, 23 de junio de 2022.-

María Alicia Jalle
SECRETARIA LEGISLATIVA
H. CONCEJO DELIBERANTE



Priscila Minnaard
VICEPRESIDENTE 1º
H. CONCEJO DELIBERANTE

REGISTRADA BAJO EL NÚMERO: 0052/22