

Municipalidad de Mar Chiquita

REGISTRO DE DECRETOS

Coronel Vidal, 05 de julio de 2023.-

VISTO

La comunicación cursada por el Honorable Concejo Deliberante por la que se pone en conocimiento del Departamento Ejecutivo la sanción de la Ordenanza N° 065/2023; y

CONSIDERANDO

Que dicha Ordenanza fue comunicada al D.E. con fecha 05/07/2023;

Que por la misma se prohíbe dentro del partido de “Mar Chiquita” cualquier modo o formato y/o oferta pública del servicio de intermediación inmobiliaria bajo el nombre de franquicia, licencia o marcas que atenten en contra de los profesionales inmobiliarios matriculados e incumplan con la Ley Nacional 20.266 y sus modificatorias y con la Ley Provincial 10.973 y sus modificatorias, de acuerdo a las constancias obrantes en Expte. Administrativo N°107/2023;

Por ello,

**EL INTENDENTE MUNICIPAL EN USO DE SUS FACULTADES LEGALES,
DECRETA**

ARTICULO 1°: PROMULGUESE, la Ordenanza Municipal N° 065/2023, sancionada por el Honorable Concejo Deliberante con fecha 28/06/2023, cuya copia, como anexo, forman parte del presente Decreto. _____

ARTICULO 2º: El presente Decreto será refrendado por el Secretario General Arq. Walter Wischnivetzky. _____

ARTICULO 3º: COMUNIQUESE, a quienes corresponda y dése al Registro Oficial. ----

DECRETO N° 1200

F.L

ARG. WALTER WISCHNIVETZKY
Secretario General
Municipalidad de Mar Chiquita

PAREDI JORGE ALBERTO
Intendente Municipal
Municipalidad de Mar Chiquita



Intendencia Municipal
Honorable Concejo Deliberante
Mar Chiquita

INT. J. BELTRAMI
FAX: (02265) 43-2660
7174 - CORONEL VIDAL



Municipalidad de Mar Chiquita

REGISTRO DE DECRETOS

ORDENANZA

VISTO

La solicitud recibida en reunión de comisión del HCD, de las autoridades del Colegio de Martilleros y Corredores Públicos del departamento Judicial de Mar del Plata, manifestando preocupación por los numerosos reclamos efectuados por matriculados en las distintas localidades no solo de este partido, sino también de toda la provincia de Buenos Aires, por hechos relacionados a posibles violaciones de la ley que regula el ejercicio profesional de Martillero y Corredor Publico, como así también los recientes fallos que condenan al profesional que facilita su registro y/o matrícula para que terceros no profesionales intermedien en operaciones inmobiliarias, (franquicias) cuestión esta última que vulnera y perjudica no solo los derechos de los profesionales matriculados sino también la de los vecinos, aquellos que creen estar frente a un profesional en la materia, persiguiendo con esto la protección, seriedad y responsabilidad necesaria en la intermediación del negocio inmobiliario, cuando en realidad se encuentran frente a un supuesto "agente" quien no tiene ni los conocimientos ni la formación que exige la ley, Y

CONSIDERANDO

Que el artículo 41 de la Constitución de la Provincia de Buenos Aires garantiza el derecho a la constitución y desenvolvimiento de Colegios o Consejos profesionales asegurando el funcionamiento de estas entidades como auxiliares del estado que ejercen la regulación y control de las profesiones liberales

Que el estado atribuye a los colegios profesionales el poder de policía sobre el ejercicio de cada profesión y para ello define el ámbito o la actividad específica y, naturalmente quienes son los autorizados para su ejercicio.

Que la ley nacional Nº 20.266 de martilleros – condiciones habilitantes y sus modificaciones ley 25.028, en su artículo 1 determina las condiciones habilitantes para ser martillero, a saber:

- 1- Ser mayor de edad y no estar comprendido en ninguna de las inhabilidades del art. 2
- 2- Poseer título universitario expedido o revalidado en la República con arreglo a las reglamentaciones vigentes y las que al efecto se dicten.

Que el mismo cuerpo normativo en su artículo 3 determina los requisitos para la matriculación, señalando que quienes pretendan ejercer la actividad de martillero deberá inscribirse en la matrícula de la jurisdicción correspondiente, debiendo cumplir los siguientes requisitos:

- a) Poseer título previsto en el inciso b) del artículo 1
- b) Acreditar mayoría de edad y buena conducta
- c) Constituir domicilio en la jurisdicción que corresponda a su inscripción
- d) Constituir una garantía real o personal y la orden del organismo que tiene a su cargo el control de la matrícula, cuya clase y monto serán determinados por este con carácter general.

e) Cumplir los demás requisitos que establezca la reglamentación local

Que el artículo 19 inciso C del mismo plexo normativo establece la prohibición a los martilleros de Cesión de Bandera, es decir la prohibición de poder alquilar o facilitar su bandera, ni delegar o permitir que bajo su nombre o el de una sociedad comercial a que pertenezca, se efectúen remates por personas no matriculadas.

Que la ley provincial N° 10.973 (Colegio de Martilleros y Corredores Públicos) y sus modificaciones, reglamenta el ejercicio profesional de Martilleros y Corredores Públicos en el ámbito de la Provincia de Buenos Aires, expresando en su art° 1 que para ejercer la profesión en el territorio de la Pcia. De Buenos Aires, se requiere:

- 1- Poseer título universitario de Martillero y Corredor Publico, expedido por Universidades nacionales o provinciales, de gestión estatal o de gestión privada, o revalidado en la República Argentina con arreglo a las reglamentaciones vigentes.
- 2- Estar inscripto en alguno de los Colegios Departamentales donde tiene denunciado su domicilio legal, a los efectos del desarrollo de su actividad.

Que al artículo 53 inciso J,K y L de la ley provincial N° 10.973 establece las prohibiciones a los martilleros de constituir Sociedades con personas inhabilitadas para el ejercicio profesional, facilitar su nombre a personas no habilitadas a efecto de que procedan a la apertura de oficinas o ejerzan la profesión, ni regentar las que no sean propias, con excepción de lo normado en el artículo 52 apartado b inciso 10 (cuando el Martillero o Corredor tuviese oficinas en un radio mayor a 25 Km de distancia deberá tener a cargo de las mismas a profesionales colegiados, en el Colegio Departamental, donde funcione la oficina) y actuar bajo otra denominación que no corresponda al nombre y apellido de los colegiados, salvo en los casos de sociedades legalmente constituidas en un todo de acuerdo a lo normado en la ley Nacional 20.266 y sus modificatorias, donde se consignara en toda publicación el nombre, apellido y datos profesionales de al menos un colegiado en actividad que la integra.

Que esta situación ha permitido que personas que no reúnen los requisitos exigidos por la ley ejerzan de modo irregular, afectando no solo los intereses de los matriculados sino también de los terceros vecinos que recurren a estos.

Asimismo, estas personas, perciben retribución por su labor irregular sin estar obligados a cumplir con los aportes previsionales ni son alcanzados por el poder de policía otorgado a los Colegios Profesionales.

Que las llamadas agencias (franquicias) ofrecen a sus "agentes" diversos servicios corporativos, como la formación la publicidad y el aval de una marca reconocida a nivel mundial o regional.

Que, bajo esta figura, se crean estructuras que facilitan procuran, alientan y promueven el ejercicio de la profesión a personas que no están habilitadas para ello por carecer de título profesional y matrícula habilitante, otorgando capacitación y formación de "agentes inmobiliarios" contrariando lo dispuesto por las leyes nacionales y provinciales.



Intendencia Municipal

Honorable Concejo Deliberante

INT. J. BELTRAMI 60 - TEL. (02266) 43-2330/43-2324
566-10713/43-3333
7174 - CORONEL VIDAL



40 años de
democracia
1983 - 2023

Municipalidad de Mar Chiquita

REGISTRO DE DECRETOS

Que el ejercicio profesional a través de franquicias inmobiliarias, se encuentra prohibido por la legislación vigente, como así también que se proceda a la apertura de oficinas y/o sucursales, utilicen un nombre de fantasía o marca, y actúen bajo una denominación que no corresponde con el nombre y apellido de un profesional matriculado y/o constituyan sociedades con personas matriculadas

Que utilizar los servicios de "agentes asociados" o "agentes inmobiliarios" sin título profesional ni matrícula habilitante, provoca una competencia desleal que afecta a todo el conjunto de profesionales debidamente inscriptos en la matrícula de los colegios profesionales.

Que el modelo de franquicias pretende reemplazar los estudios universitarios por un manual de procedimientos y cursos de capacitación exprés dictados en el marco de los que ellos denominan "escuelas de formación".

Que dichas "escuelas" otorgan a los concurrentes la calidad de agentes inmobiliarios, figura no contemplada por la ley, y que "les permite" a estos a actuar como intermediarios entre el potencial comprador o inquilino y el martillero o corredor debidamente colegiado.

Que resulta imperioso se dicten las normas necesarias para que la profesión de Martillero y Corredor Público se desarrolle en nuestro partido de acuerdo a lo previsto en la legislación vigente (Código Civil y Comercial de la Nación, ley 20.266 texto modificado por ley 25.028 y en el orden provincial Ley 10.973 y sus modificatorias Ley 14.0985, lo que implica no solo la protección de los mencionados profesionales, sino de la sociedad en su conjunto, en resguardo de la práctica ilegal de la actividad.

Por ello,

**EL HONORABLE CONCEJO DELIBERANTE DE MAR CHIQUITA EN USO DE SUS FACULTADES QUE LE SON PROPIAS, SANCIONA CON FUERZA DE -----
ORDENANZA -----**

ARTICULO 1º: PROHIBASE, dentro del partido de Mar Chiquita cualquier modo o formato y/o oferta pública del servicio de intermediación inmobiliaria bajo el nombre de franquicia, licencias o marcas que atenten en contra de los profesionales inmobiliarios matriculados e incumplan con la ley Nacional 20.266 y sus modificatorias y con la Ley provincial 10.973 y sus modificatorias. -----

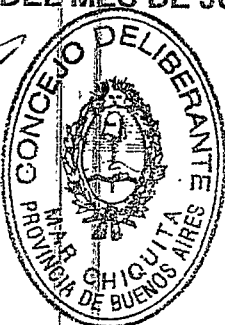
ARTICULO 2: En el caso de incumplimiento a lo dispuesto en el artículo anterior, constatada la infracción por la autoridad competente, dará lugar a la imposición de la multa para las personas humanas y/o jurídicas responsables. -----

ARTICULO 3: Cúmplase, comuníquese, regístrese y publíquese. -----

ORDENANZA N° 65.

DADA EN EL RECINTO DEL HONORABLE CONCEJO DELIBERANTE DE MAR CHIQUITA A LOS 28 DÍAS DEL MES DE JUNIO DEL AÑO 2023.

Rodrigo Manuel Acosta
SECRETARIO
Honorable Concejo Deliberante



Marcela Lallera
Vicepresidente
Concejo Deliberante
Mar Chiquita