



**Municipalidad de Balcarce
Concejo Deliberante**

VISTO:

La solicitud recibida por el representantes del Colegio de Martilleros y Corredores Públicos Departamento Judicial Mar del Plata, representados por dos martilleros de nuestra ciudad, manifestando preocupación por los numerosos reclamos efectuados por matriculados corredores inmobiliarios con oficinas en distintos municipios de la provincia de Buenos Aires, afectados por la radicación de franquicias en la intermediación de bienes inmuebles ofrecidos públicamente en alquiler y venta, 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 definen el ámbito o la actividad específica y, naturalmente, quienes son autorizados para su ejercicio.

Que la Ley Nacional N°20.266 martilleros – condiciones habilitantes y sus modificaciones Ley N° 25.028, en su artículo 1 determina las condiciones habilitantes para ser martillero, a saber:

- ☐ Ser mayor de edad y no estar comprendido en ninguna de las inhabilidades del artículo 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 quien pretenda ejercer la actividad de martillero deberá inscribirse en la matrícula de la jurisdicción correspondiente, debiendo cumplir los siguientes requisitos:

- ☐ Poseer el título previsto en el inciso b) del artículo 1
- ☐ Acreditar mayoría de edad y buena conducta;
- ☐ Constituir domicilio en la jurisdicción que corresponda a su inscripción;
- ☐ 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 éste con carácter general;
- ☐ 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 ceder, alquilar o facilitar su bandera, ni delegar o permitir que bajo su nombre o el de la sociedad a que pertenezca, se efectúen remates por personas no matriculadas.



Municipalidad de Balcarce
Concejo Deliberante

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 artículo 1 que para ejercer la profesión de Martillero y Corredor Público en el territorio de la Provincia de Buenos Aires, se requiere:

- ☐ Poseer título Universitario de Martillero y Corredor Público, 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.
- ☐ Estar inscripto en alguno de los Colegios Departamentales donde tiene denunciado su domicilio legal, a los efectos del desarrollo de su actividad

Que el 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 regentear las que no sean propias, con excepción de los normado en el artículo 52 apartado b) inciso 10 (cuando el Martillero o Corredor tuviese oficinas en un radio mayor de veinticinco (25) kilómetros 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 los normado en la Ley Nacional 20.266 y sus modificatorias, donde se consignará 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 fundamentales ejerzan la profesión de modo irregular, afectando intereses de los matriculados.

Que estas personas perciben una retribución por su labor de intermediarios entre la oferta y la demanda sin estar obligados a cumplir con los aportes previsionales ni son alcanzados por el poder de policía otorgado a los Colegios Profesionales.

Que las agencias 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 por carecer de título profesional y matrícula habilitante, otorgando capacitación y formación de agentes inmobiliarios contrariando lo dispuesto por las leyes nacionales y provinciales.

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



**Municipalidad de Balcarce
Concejo Deliberante**

denominación que no corresponde con el nombre y apellido de un profesional matriculado y/o constituyan sociedades con personas matriculadas.

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

Que el modelo de franquicias reemplaza los estudios universitarios por un Manual de Procedimientos y Cursos de Capacitación Exprés dictados en el marco de los que denominan Escuelas de Formación.

Que dichas escuelas de formación otorgan a los concurrentes la calidad de agentes inmobiliarios, figura no contemplada por la ley, y les permite a estos actuar como intermediarios entre el potencial comprador o inquilino y el martillero o corredor 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 regulatoria correspondiente (Código Civil y Comercial de la Nación, Ley 20266 texto modificado según ley 25028, y en el orden Provincial Ley 10.973 y su modificatoria Ley 14.085), 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 del Partido de Balcarce, en uso de sus atribuciones, sanciona la siguiente:

ORDENANZA N° 121/22

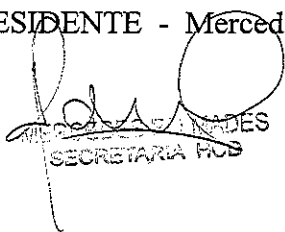
ARTICULO 1.- Prohíbese dentro del Partido de Balcarce la difusión por cualquier modo o ----- formato y/o la oferta pública del servicio de intermediación inmobiliaria bajo el nombre de franquicia, licencias o marcas que atenten en contra de los profesionales inmobiliarios matriculados e incumplan con la Ley Nacional N° 20.266 y sus modificatorias, y con la Ley Provincial N° 10.973 y sus modificatorias.-----

ARTÍCULO 2.- En el caso de incumplimiento a lo dispuesto en el artículo anterior y ----- constatada la infracción por la autoridad competente, dará lugar a la imposición de la multa para las personas humanas y/o jurídicas responsables, graduable entre un (1) modulo y cincuenta (50) módulos.-----

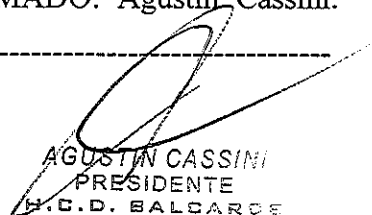
ARTÍCULO 3.- Cúmplase, comuníquese regístrese, publíquese.-----

DADA en la Sala de Sesiones del Honorable Concejo Deliberante, en Sesión Ordinaria a los catorce días del mes de julio de dos mil veintidós. FIRMADO: Agustín Cassini.

PRESIDENTE - Mercedes Palmadés SECRETARÍA


SECRETARÍA




AGUSTÍN CASSINI
PRESIDENTE
M.C.D. BALCARCE