



Honorable Concejo Deliberante
Berazategui
Capital Nacional del Vidrio
"Las Malvinas Fueron, Son y Serán Argentinas"

CPDE. EXPTE. N° **5625-HCD-2021**; –
DESPACHO N° 02 - COMISION DE:
INDUSTRIA Y COMERCIO.-

VISTO

El Expediente N° 5625-HCD-2021; referente a: Sol. Prohibición de Habilitación Municipal de Oficinas Inmobiliarias que soliciten bajo el nombre de Fantasías y/o en representación de “Franquicias, Licencias o Marcas”; y

CONSIDERANDO

Que el Artículo 41° de la Constitución de la Provincia de Buenos Aires reconoce a las entidades intermedias expresivas de las actividades culturales, gremiales, sociales y económicas, garantizando 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 regularización y control de las profesiones liberales, quedando comprometidos los intereses colectivos de contenido social y económico;

Que en el ámbito Nacional, el ejercicio de las profesiones de Martillero y Corredor Público, se encuentra regulado por la Ley N° 20.266, modificada por Ley N° 25.028, y la normativa plasmada en el Código Civil y Comercial de la Nación;

Que en el ámbito de la Provincia de Buenos Aires el ejercicio de tales profesiones se encuentra regulado por la Ley N° 10.973 y sus modificatorias;

Que las normativas mencionadas establecen los requisitos y condiciones necesarias para el funcionamiento del organismo profesional que agrupe a los Martilleros y Corredores Públicos que funcionara en cada Departamento Judicial, teniendo dentro de sus objetivos llevar el registro de la matrícula y velar por el cumplimiento de la ley. Asimismo, dispone las condiciones necesarias para el ejercicio de las profesiones mencionadas;

Que desde hace algunos años han desembarcado en la República Argentina empresas extranjeras denominadas “Franquicias Inmobiliarias” que ofrecen servicios inmobiliarios, tales como asesoramiento en ventas de inmuebles, cobro por el uso de la marca y publicidad, venta de cursos de capacitación, entre otros;

Que esta situación promueve el ejercicio de la profesión a personas no habilitadas para tal fin, todo ello en contraposición con la normativa que regula la actividad;

Que estas personas, denominadas por las franquicias como “Agentes Inmobiliarios” perciben una retribución por su labor de intermediarios entre la oferta y la demanda, sin estar obligados a cumplir con los aportes previsionales, no siendo alcanzados por el poder de policía otorgado a los Colegios Profesionales;

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

Que el ejercicio profesional, a través de franquicias inmobiliarias, se encuentra prohibido por la legislación vigente, en tanto no es lícito 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, 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 la Cámara de Apelaciones en lo Contencioso Administrativo del Departamento Judicial de La Plata se ha expedido respecto de la ilegalidad de las franquicias inmobiliarias en el marco de la causa “Di Girolamo Marcelo C/ Colegio de Martilleros y Corredores Públicos de la Provincia de Buenos Aires S/ Pretensión Anulatoria” (Expediente N° 15815, con fecha 05 – 02 – 2019);

Que la Inspección General de Justicia (IGJ) dicto la Resolución N° 350/20 que prohibió a la reconocida franquicia inmobiliaria “RE/MAX” ejercer la actividad dentro de nuestro país por desarrollar un objeto ilícito, debiendo iniciar el proceso judicial de “Disolución y liquidación” en el marco de lo dispuesto en los Artículos 18 y 19 de la Ley N° 19.550 de sociedades comerciales;



Honorable Concejo Deliberante
Berazategui

Capital Nacional del Vidrio
"Las Malvinas Fueron, Son y Serán Argentinas"

CPDE. EXPTE. N° 5625-HCD-2021.-

Que el organismo que dicto la mencionada resolución insiste en que se ha incurrido en varias violaciones a la normativa Nacional vigente, toda vez que a pesar de encontrarse la mencionada marca comprendida en los tipos societarios no cumple con los requisitos establecidos, señalando que únicamente los martilleros matriculados y con título habilitante (Artículo 15, Ley N° 20.266) pueden desarrollar actividades inmobiliarias. Asimismo, destacó que la franquicia brinda cursos de capacitación que engañosamente le otorga título profesional, cuando las mismas deberían estar sujetas a autorización reconocimiento y supervisión de las autoridades educativas jurisdiccionales (Artículo 62, Ley N° 20.266);

Que la Suprema Corte de Justicia de la Provincia de Buenos Aires se expidió sentando dos precedentes sobre la inconstitucionalidad de este tipo de negocios inmobiliarios en los casos "Colegio de Martilleros y Corredores Públicos de la Provincia de Buenos Aires c/ RE/MAX Argentina S.R.L y otros/as S/ pretensión, restablecimiento o reconocimiento de derechos" y "Gerez Mario Gabriel c/ Colegio de Martilleros y Corredores Públicos de la Provincia de Buenos Aires s/ pretensión anulatoria extraordinario de inaplicación de ley";

Que de acuerdo al Artículo 27° Inciso 1° de la Ley Orgánica de las Municipalidades (Decreto - Ley 9117/78 y sus modificatorias) corresponde a la función deliberativa municipal reglamentar "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"

POR ELLO

EL HONORABLE CONCEJO DELIBERANTE SANCIONA CON FUERZA DE:

O R D E N A N Z A N° 6046

ARTÍCULO 1°: PROHIBASE la Habilitación Municipal de oficinas y/o negocios inmobiliarios bajo la forma de representación de "franquicias", "Licencias" o "Marcas" o de cualquier tipo de comercio inmobiliario que no cumpla con las disposiciones de la Ley Nacional N° 20.266 y sus modificatorias, Ley Provincial N° 10.973 y sus modificatorias. -

ARTÍCULO 2°: PROHIBASE en el Partido de Berazategui la publicidad en la vía publica en cualquiera de sus órdenes, de servicios inmobiliarios prestados y/o a cargo de inmobiliarias, martilleros o corredores públicos bajo nombres de fantasía en representación de "Franquicias", "licencias" o "marcas", disponiéndose asimismo la inmediata remoción de cualquier tipo de publicidad que pudiere existir dentro del partido .-

ARTÍCULO 3°: La infracción al Artículo 2° será sancionado con la remoción inmediata y decomiso de la publicidad en infracción y será pasible de las multas que determine la Dirección de Faltas.-

ARTICULO 4°: PROHIBASE en el Partido de Berazategui el desarrollo de agentes, Co-working y/o brokers inmobiliarios. La infracción a lo ordenado será pasible de multas las que recaerán sobre la inmobiliaria que avale, incentive y/o promocióne sus servicios mediante las figuras aquí prohibidas. -



*Honorable Concejo Deliberante
Berazategui*

*Capital Nacional del Vidrio
"Las Malvinas Fueron, Son y Serán Argentinas"*

CPDE. EXPTE. N° 5625-HCD-2021.-

ARTICULO 5°: FACÚLTASE al Poder Ejecutivo, a través de las dependencias competentes, a revisar las habilitaciones que se hubieren otorgado y que se encuentran vigentes, de las oficinas comerciales que actúen bajo la modalidad de “franquicias” “licencias” o “marcas”, y reglamentar la presente Ordenanza.-

ARTICULO 6°: COMUNIQUESE a quienes corresponda, dése al Registro General y cumplido, ARCHIVESE.-

Berazategui, 19 de Agosto de 2021.-

Fdo. Sr. Presidente del H.C.D.: **GUSTAVO ROESLER**
Sr. Secretario del H.C.D.: **SILVIO OSVALDO ACUÑA**

ES COPIA FIEL
Digitalizado
Rodolfo Aguilar
19/08/2021