



San Andrés de Giles, 3 de septiembre de 2021.

### **ORDENANZA N° 73/21**

#### **VISTO:**

La nota presentada por el Presidente del Centro de Martilleros y Corredores Públicos de San Andrés de Giles, manifestando la necesidad de regular el arribo de las franquicias inmobiliarias a nuestra ciudad; y

#### **CONSIDERANDO:**

Que, en el ámbito nacional, el ejercicio de las profesiones de Martillero y Corredor Público se encuentra regulado por la Ley 20.266, su modificatoria Ley 25.028, y el artículo 1.345 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”;

Que, en la Provincia de Buenos Aires, el ejercicio de tales profesiones, se encuentra regulado por la Ley 14.085 que, con relación a lo expresado en el párrafo anterior, establece que “en cada departamento Judicial funcionara un Colegio de Martilleros y Corredores Públicos a los fines del cumplimiento de la presente ley”.

Que, dicho cuerpo legal prescribe, “Para ejercer la profesión de Martillero y Corredor Publico en el territorio de la Provincia de Buenos Aires, se requiere, a) Poseer título universitario de Martillero y Corredor Publico, expedido por Universidades Nacionales o Provinciales, de gestión estatal o gestión 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”;

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 auto y demás comprendidos en el sistema bajo franquicia o, en su caso, tener derecho a su utilización y transmisión al franquiciado en los términos del contrato”;

Que, a la disposición en cuestión se advierte que esta figura – la franquicia – cuya regulación fuera introducida en el Código Civil y Comercial de la Nación, ha sido prevista

para ser aplicada y utilizada en emprendimientos industriales y/o comerciales, no así en el ámbito de ejercicio de profesiones liberales, como el caso las de Martilleros y Corredores Públicos que, por su naturaleza, 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. A su vez, se encargan de percibir las 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, tal como, formación, publicidad y el aval de una marca reconocida a nivel mundial y regional. El bróker tiene plena autonomía para administrar sus negocios, adaptándolos a las demandas de mercado local;

Que, bajo esta figura legal, se crean estructuras que facilitan, promocionan, alientan y promueven el ejercicio 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 por la Ley Nacional 20.266, su modificatoria 25.028, y la Ley Provincial 10.973, que exige título universitario para tales fines, como se ha señalado ut-supra;

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, y actúen bajo una denominación que no corresponde con el nombre y apellido de un profesional matriculado y/o constituyan sociedades con personas no matriculadas (conforme con lo prescripto en el artículo 53 inciso j), k) y l) de la Ley 10.973 o según la Ley 14.095);

Que, es menester destacar, 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 al consumidor, especialmente por la uniformidad y principalidad del uso de un 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 los Colegios profesionales;



Que, a ello se suma la situación de riesgo e inseguridad patrimonial 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;

Por ello, el Honorable Concejo Deliberante, en uso de atribuciones que le son propias, sanciona la siguiente:

### **ORDENANZA**

**Artículo 1º:** Establecer en el Partido de San Andrés de Giles, en el ejercicio de la profesión de Martilleros y/o Corredores Públicos, la prohibición de instalación de carteles, publicidad y oficinas de atención bajo nombres de franquicias, licencias o marcas, de acuerdo a lo prescripto por la Ley 14.085.

**Artículo 2º:** El Departamento Ejecutivo podrá, a través de la autoridad de aplicación que determine, establecer las medidas pertinentes respecto del incumplimiento de lo establecido en el artículo precedente.

**Artículo 3º:** A los fines de facilitar el cumplimiento de la presente, el Colegio de Martilleros y Corredores Públicos, deberá informar periódicamente al Departamento Ejecutivo la nómina de profesionales habilitados.

**Artículo 4º:** Dar amplia difusión a la presente ordenanza.

**Artículo 5º:** De forma.

**Dada en Sesión Ordinaria celebrada por este Honorable Concejo Deliberante de San Andrés de Giles, el día 2 de septiembre de 2021.-**