Municipalidad de Berisso
PROVINCIA DE BUENOS AIRES
CAPITAL PROVINCIAL DEL INMIGRANTE

Berisso, 01 de diciembre de 2020

VISTO:

Las actuaciones obrantes en el Expediente N°4090-195/2020, iniciado el 09-10-2020 referente a prohibir la habilitación municipal de oficinas inmobiliarias que lo soliciten, bajo nombres de fantasía y/o en representación de Franquicias, Licencias o Marcas; y

CONSIDERANDO:

Las facultades previstas para éste D.E. de acuerdo al art.108 inc. 2do. Del Decreto – Ley 6769/58;

POR ELLO:

EL INTENDENTE MUNICIPAL DE BERISSO

D E C R E T A

ARTÍCULO 1°. - Promulgase la Ordenanza que hace referencia el presente ---------- Decreto y regístresela bajo el N°3752. ----------

ARTÍCULO 2º.- El presente Decreto será refrendado por la Sra. Secretaria de ----------Gobierno----------

ARTÍCULO 3°. - Regístrese, Publíquese y Archívese. ----------

DECRETO N° 976

Dra. ALDANA IOVANOVICH
Secretaria de Gobierno
Municipalidad de Berisso

MUNICIPALIDAD DE BERISSO ★ INTENDENCIA MUNICIPAL ★

FABIAN GUSTAVO CAGLIARDI
INTENDENTE MUNICIPAL
Municipalidad de Berisso

3135YQFFZ

195/2020 Adj 3012-9197/20

HONORABLE CONCEJO DELIBERANTE

"2020- AÑO DEL BICENTENARIO DEL PASO A LA INMORTALIDAD DEL GRAL. MANUEL BELGRANO"

VISTO:

La situación generada como consecuencia de la apertura, en el radio de nuestro partido, de numerosas firmas que bajo la modalidad de "Franquicias", "Licencias" o "Marcas", ofrecen y desarrollan actividad de intermediación inmobiliaria – especifica del título de Corredor Público – facilitando, procurando y promoviendo la realización de actos propios de dicha profesión por parte de personas no habilitadas legalmente para ejercer tales funciones 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 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 (artículo 4º);

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, 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. B) Estar inscripto en alguno de los Colegios Departamentales donde tiene denunciado su domicilio legal, a los efectos del desarrollo de su actividad." (artículo 1º);

Que en nuestro partido, hace poco más de 11 años, se han instalado 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 sólo con tales requisitos a los efectos de la inscripción , sino que además cumplen con las distintas obligaciones necesarias para mantener la vigencia de la matricula (entre otros: pago de cuota anual y constitución de fianza), además de realizar aportes jubilatorios a la Caja

HONORABLE CONCEJO DELIBERANTE

"2020- AÑO DEL BICENTENARIO DEL PASO A LA INMORTALIDAD DEL GRAL. MANUEL BELGRANO"

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, el Código Civil y Comercial contempla que "Hay franquicia comercial cuando una parte, denominada Franquiciante otorga a otra, llamada Franquiciado el derecho a utilizar un sistema aprobado, 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, 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 1° 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 las de Martillero y Corredores 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. 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 tales como, por ejemplo, formación, publicidad y el aval de una marca reconocida a nivel mundial o regional. Los bróker 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 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" en con supuestos conocimientos teóricos y prácticos del corretaje inmobiliario, contrariando lo dispuesto por la Leyes nacional 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

VANESA QUEYFFER
Presidente
H.C.D. de Berisso

GABRIEL LOMMI
Secretario
H.C.D. de Berisso

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.

Que en tal sentido, la Cámara de Apelación en lo contencioso Administrativo del Departamento Judicial de La Plata 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 Nº 470, corre en sentido contrario a cuanto deja ver la publicidad de fecha 6 de abril de 2011, reconocida y citada por el propio actor (fs. 25 del Expte. citado y fs. 127, 132/133). El demandante ejercía la 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 descripto supo mostrarse pues en conflicto con un régimen normativo que impide utilizar otra denominación que la personal del profesional 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 y directa en la tarea de acercamiento de las partes en miras a la consumación de un negocio inmobiliario, que es eje esencial de la incumbencia profesional, no sólo 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, 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 15.815, 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 sólo 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 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.

VANESA QUEVEDO
Presidenta
H.C.D. de Berisso

GABRIEL LOMMI
Secretario
H.C.D. de Berisso

195/2020 Adj 4012 - 4197/2020

12

HCD HONORABLE CONCEJO DELIBERANTE

"2020- AÑO DEL BICENTENARIO DEL PASO A LA INMORTALIDAD DEL GRAL. MANUEL BELGRANO"

Que por último, debe agregarse que, así como los titulares de franquicias y licencias a nivel Nacional otorgan varias franquicias territoriales, estos franquiciados y licenciatarios territoriales autorizan a personas no habilitadas para el ejercicio de la profesión para que realicen el ejercicio ilegal ya descripto, confiriendo la calidad de "agente", "bróker", asistentes, entre otras denominaciones, con lo que podría – además – configurarse la tipificación delictual de "asociación ilícita" que dispone 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).

Que asimismo también corresponde a este HCD regular la publicidad en sitios públicos o de acceso público.

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 DE LA CIUDAD DE BERISSO, EN USO DE LAS FACULTADES QUE LE OTORGA LA LEY, SANCIONA LA SIGUIENTE:

ORDENANZA

ARTICULO 1º: Queda prohibido dentro del Partido de Berisso, toda publicidad en la vía pública de negocios inmobiliarios bajo la forma de representación de franquicias que incumplan con lo establecido en la Ley 10.973 y su modificatoria 14.085.-

ARTICULO 2º: Previo a expedir el permiso municipal para la instalación del anuncio publicitario, deberá realizarse la consulta respectiva al Colegio de Martilleros y Corredores Públicos Departamento Judicial La Plata, a los fines que se expida sobre su procedencia.

ARTICULO 3º: Se dispondrá la renovación de los permisos que se hubieren otorgado previa vigencia de la presente Ordenanza, cuando los mismos contravengan las disposiciones establecidas en la Ley Orgánica para la actividad profesional de Martilleros y Corredores Públicos.

VANESA QUEYFFER Presidente H.C.D. de Berisso

GABRIEL LOMMI Secretario H.C.D. de Berisso

195/2020/Adj 4012 - 4197/1020

13

HONORABLE CONCEJO DELIBERANTE

"2020- AÑO DEL BICENTENARIO DEL PASO A LA INMORTALIDAD DEL GRAL. MANUEL BELGRANO"

ARTICULO 4º: Se dispondrá la remoción inmediata de publicidad que contravenga las disposiciones establecidas en la Ley Orgánica para la actividad profesional de Martilleros y Corredores Públicos.

ARTICULO 5º: Regístrese, Comuníquese y Archívese.

DADA EN LA SALA DE SESIONES DEL HONORABLE CONCEJO DELIBERANTE DE LA CIUDAD DE BERISSO A LOS DIECIOCHO DIAS DEL MES DE NOVIEMBRE DE DOS MIL VEINTE.

Berisso, 26 de Noviembre de 2020.-.
L.K.

GABRIEL LOMMI
Secretario
H.C.D. de Berisso

VANESA QUEYFFER
Presidente
H.C.D. de Berisso

Av. Montevideo esq. 8 (1923) Berisso – Provincia de Buenos Aires –
Tel: (0221) 464-5440/41/42 - e-mail: hcdeliberante_berisso@hotmail.com