



Concejo  
Deliberante  
Ayacucho

"2020 – Año del General Manuel Belgrano"

INTENDENTE MUNICIPAL  
LIC. EMILIO CORDONNIER  
SU DESPACHO.-

Ayacucho, 23 de octubre de 2020.

EXpte. N°	3294.
ENTRADA:	26/10/2020
SALIDA:	
HORA:	10:10

VISTO, el expediente 191/20 iniciado por el Bloque Frente de Todos y las notas recibidas por parte del Sr. Daniel Florencio Manganiello, en su carácter de Presidente del Colegio de Martilleros y Corredores Públicos del Departamento Judicial de Dolores y por parte del Sr. Juan Carlos Donsanto, en su carácter de Presidente del Colegio de Martilleros y Corredores Públicos de la Provincia de Buenos Aires, (Expte. 183/20), 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 y acción ilegal de franquicias en la intermediación de bienes inmuebles ofrecidos públicamente en alquiler y venta, Y

**CONSIDERANDO,**

Que el artículo 41º 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 Nº 20.266 Martilleros – Condiciones habilitantes y sus modificaciones Ley Nº 25.028, en su artículo 1º determina las condiciones habilitantes para ser martillero, a saber:

- a) Ser mayor de edad y no estar comprendido en ninguna de las inhabilidades del artículo 2º;
- b) 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 3º 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:

- a) Poseer el título previsto en el inciso b) del artículo 1º;
- 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 éste con carácter general;

e) Cumplir los demás requisitos que establezca la reglamentación local.

Que el artículo 19º 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.

Que la Ley Provincial Nº 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 1º que 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

Que el artículo 53º inciso J, K y L de la Ley Provincial Nº 10.073 establece las prohibiciones a los martilleros de constituir Sociedades con personas inhabilitadas para el ejercicio profesional, facilitar su nombre a personas no habilitadas a efectos de que procedan a la apertura de oficinas o ejerzan la profesión, ni regentear 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 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 lo 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, en los últimos tiempos, se puede advertir la aparición de distintas franquicias inmobiliarias que proponen dar al público en general servicios inmobiliarios sin necesidad de cumplir con los requisitos exigidos por ley vigente.

Que esta situación ha permitido que personas que no reúnen los requisitos fundamentales ejerzan la profesión de modo ilegal, afectando intereses de los matriculados.

Que estas personas perciben una retribución por su labor de intermediario 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, 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 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 lo 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.

El Concejo Deliberante de Ayacucho en uso de las facultades que le atribuye la Ley Orgánica de las Municipalidades sanciona con fuerza de:

#### ORDENANZA Nº 5509/20

**ARTÍCULO 1º:** Prohíbese dentro del Partido de Ayacucho la publicidad en la vía pública de negocios inmobiliarios bajo la forma de representación de franquicias de cualquier tipo y de comercios inmobiliarios, oficinas inmobiliarias que incumplan con la Ley Nº 20.266 y sus modificatorias y la Ley Nº 10.973 y sus modificatorias.

**ARTÍCULO 2º:** Dispóngase la remoción inmediata de la publicidad de este tipo que pudiera existir en el partido de Ayacucho.

**ARTÍCULO 3º:** Las infracciones al artículo 1º serán sancionadas con la remoción y decomiso de la publicidad en infracción.

**ARTÍCULO 4º:** Denunciar, a través del área municipal competente, ante el Colegio de Martilleros y Corredores Públicos, al promotor de la franquicia que se instale o intente instalar, violando la legislación vigente.

**ARTÍCULO 5º:** De forma.

DADA EN LA SALA DE SESIONES DEL CONCEJO DELIBERANTE DE AYACUCHO A LOS VEINTIDOS DÍAS DEL MES DE OCTUBRE DEL AÑO DOS MIL VEINTE.-

Registrado 5509ord - Asunto 191/20 – 183/20

  
ADRIANA ISASI  
SECRETARIA  
Concejo Deliberante de Ayacucho



  
MIRIAM E. FERRARI  
PRESIDENTE  
Concejo Deliberante de Ayacucho