MUNICIPALIDAD DE
MALVINAS ARGENTINAS

Av. San Martín 401- Malvinas Argentinas
Departamento Colón-Córdoba
C.P. 5125-Tel/Fax (0351) 4997526-4997694

HONORABLE CONCEJO DELIBERANTE MALVINAS ARGENTINAS - PROVINCIA DE CORDOBA

HONORABLE CONCEJO DELIBERANTE DE LA MUNICIPALIDAD DE MALVINAS ARGENTINAS

VISTO:

Que el Colegio Profesional de Corredores Públicos Inmobiliarios de la Provincia de Córdoba, expresa su preocupación por la aparición y proliferación de publicidades de franquicias que proponen al público en general servicios inmobiliarios.-

Que, el arribo de ésta modalidades de prestación de servicios inmobiliarios, amerita dictar normas necesarias para que los profesionales que ejercen actividades propias del corretaje público inmobiliario puedan desarrollar su trabajo en nuestro municipio de acuerdo a lo editado en la legislación regulatoria correspondiente, lo cual implica no solo la protección de los mencionados profesionales, sino de la sociedad en su conjunto, que quede resguardada de la práctica ilegal de esta actividad.-

Y CONSIDERANDO:

Que la legislación nacional regula el ejercicio de las actividades de Martillero y Corredor Público en la ley N°20.266, y su modificatoria Ley N°25.028, estableciendo 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 4). Asimismo, el Código Civil y Comercial de la Nación –CCCN-, al regular el contrato de corretaje en su Artículo N°1.346, impone como requisito necesario para la conclusión del contrato de corretaje, que el corredor debe estar "habilitado para el ejercicio profesional del corretaje". Por su parte, el Artículo N°1351 del CCCN, conforme modificación operada por la Ley N°27.551, estipula en su parte final que *"En las locaciones de inmuebles la intermediación solo podrá estar a cargo de un profesional matriculado para ejercer el corretaje inmobiliario conforme la legislación local."*-

Que, asimismo, la regulación del ejercicio profesional resulta ser materia no delegada, por lo que se encuentra dentro del ámbito de atribuciones de las autoridades locales. En efecto, el Artículo N°37 de la Constitución de la Provincia de Córdoba establece que *"La Provincia puede conferir el gobierno de las profesiones y el control de su ejercicio a las entidades que se organicen con el concurso de todos los profesionales de la actividad, en forma democrática y pluralista conforme a las bases y condiciones*

Scanned with CamScanner

que establece la Legislatura. Tienen a su cargo la defensa y promoción de sus intereses específicos y gozan de las atribuciones que la ley estime necesarias para el desempeño de sus funciones, con arreglo a los principios de leal colaboración mutua y subordinación al bien común, sin perjuicio de la jurisdicción de los poderes del Estado."-

Que, en ese marco de competencias específicas es que la Provincia de Córdoba, en el año 2007, dictó la Ley Provincial N°9.445, legislando en relación al ejercicio profesional de las actividades vinculadas al corretaje público inmobiliario; resultando obligatorio para las personas que lo ejercen el acatamiento de la normativa municipal que se dicte al respecto.-

Que, el Artículo N°1.512 del Código Civil y Comercial de la Nación autoriza el uso de franquicias para ventas comerciales o conocimientos técnicos, para prestaciones directas o indirectas del franquiciado, quedando excluido claramente el ámbito de actuación de los profesionales, quedando claro la ilegalidad para la comercialización de inmuebles por parte de "Franquicias", "Licencias" o "Marcas" a pesar de haberse constatado que en algunos pueblos o ciudades aún prevalecen este tipo de emprendimientos que a las claras incumplen las normas citadas, atentando contra la legalidad y contra la seguridad de los ciudadanos a la hora de realizar alguna operación inmobiliaria.-

Que las profesiones no se franquician dado que se trata de obligaciones personalísimas que solo pueden ser cumplidas por el profesional que se trate. La obligación de hacer personalísima se fija en atención a las cualidades personales -intuito persona- del profesional que se contrata para la intermediación inmobiliaria.-

Que, el ejercicio profesional a través de "Franquicias", "Licencias" o "Marcas" utilizan los servicios de "agentes asociados" o "Agentes inmobiliarios", sin título profesional ni matrícula habilitante lo que provoca una competencia desleal que afecta a todo el conjunto de profesionales inscriptos en la matrícula, reemplazando las entidades ilegales los estudios universitarios por un manual de procedimiento y cursos express dictado en el marco de lo que estas entidades denominan escuelas de formación.-

Que, así las cosas, resulta clara la potestad de los municipios para regular ciertos aspectos de esta actividad comercial.-

Scanned with CamScanner

Av. San Martín 401- Malvinas Argentinas
Departamento Colón-Córdoba
C.P. 5125-Tel/Fax (0351) 4997526-4997694

HONORABLE CONCEJO DELIBERANTE MALVINAS ARGENTINAS PROVINCIA DE CORDOBA

Que, a nivel nacional, los Honorables Concejos Deliberantes de más de 70 (setenta) municipios del país, han tomado medidas acorde a lo solicitado.-

Que, es atribución de éste Honorable Concejo Deliberante en otras determinadas por la Ley Provincial 8.102 Art. 30°, Sancionar Ordenanzas Municipales que se refieran a las atribuciones conferidas por la Constitución Provincial a los municipios en su Art. 186.-

Que, la competencia material del municipio importa los aspectos político, económico, social, jurisdiccional, administrativo y del urbanismo y de lo rural, que permita alcanzar su fin, que no es otro que el bien común de la sociedad local.-

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

Que, por ello, en uso de las atribuciones que le confiere la Ley Orgánica Municipal N° 8102;

EL HONORABLE CONCEJO DELIBERANTE DE LA MUNICIPALIDAD DE MALVINAS ARGENTINAS SANCIONA CON FUERZA DE ORDENANZA N° 1341

Artículo 1°: Los establecimientos de venta y/o alquiler de inmuebles propios o de terceros, inmobiliarias, y servicios inmobiliarios –incluyendo actividades vinculadas, conexas, accesorias o complementarias- y/o actividades equivalentes-, deberán contar – como mínimo- con un responsable matriculado en el Colegio Profesional de Corredores Públicos Inmobiliarios de la Provincia de Córdoba (CPI), conforme lo previsto en la Ley Provincial N° 9.445.-

Artículo 2°: En caso de tratarse de sociedades de servicios inmobiliarios –incluyendo actividades vinculadas, conexas, accesorias o complementarias- y/o actividades equivalentes, las mismas deberán estar integradas en su totalidad por socios y representantes que cuenten con la matricula profesional referida en esta ordenanza.-

Artículo 3°: En todos los casos, la habilitación municipal y/o instalación de oficinas y/o negocios inmobiliarios queda supeditado el cumplimiento de las disposiciones del Código Civil y Comercial de la Nación, y de la Ley Provincial N°9.445, no pudiendo desarrollarse bajo la forma de representación de "franquicias", "agencias", "Licencias" o "Marcas" o

Scanned with CamScanner

de cualquier tipo de actividades conexas, accesorias o complementarias de aquellas, y/o actividades equivalentes.-

Artículo 4°: Toda publicidad o difusión que se realice por cualquier medio, espacios o modalidades, de servicios inmobiliarios –incluyendo actividades vinculadas, conexas, accesorias o complementarias- y/o actividades equivalentes, respecto de establecimientos o personas que transgredan la presente ordenanza será reprimida con la remoción inmediata y eventual decomiso de los elementos utilizados para la publicidad en infracción.-

Artículo 5°: El incumplimiento de lo establecido en la presente será sancionado por la autoridad competente con la clausura del establecimiento en infracción; siendo la persona humana o jurídica responsable del incumplimiento pasible de una multa graduable al valor al momento de la infracción, entre 50 (cincuenta) litros y 100 (cien) litros de Nafta Premium expedido por YPF o como en el futuro se denomine, y en caso de reincidencia, además de los gastos que implique cada operativo.-

Artículo 6°: A los fines del control y fiscalización de los previsto en este artículo, la autoridad de aplicación de la presente Ley podrá suscribir convenios de colaboración y encomienda con el Colegio Profesional de Corredores Públicos Inmobiliarios de la Provincia de Córdoba, conforme atribuciones de la Ley Provincial N°9.445.-

Artículo 7°: COMUNÍQUESE, publíquese, pase al Registro Municipal y archívese.-

Dado en la Sala de Sesiones del Honorable Concejo Deliberante de la Municipalidad de Malvinas Argentinas a los 05 días del mes de junio de 2024.-

PABLO BASUALDO
CONCEJAL
MUNICIPALIDAD MALVINAS ARGENTINAS

Cristina Alejandra Lucero
Concejal
Municipalidad de Malvinas Argentinas

Silvio César Depetri
Concejal
Municipalidad de Malvinas Argentinas

Silvana Elizabeth Alarcón
Concejal
Municipalidad de Malvinas Argentinas

Silvina González
CONCEJAL
MUNICIPALIDAD MALVINAS ARGENTINAS

Ana Mabel Altamirano
PTE. CONCEJO DELIBERANTE
MUNICIPALIDAD MALVINAS ARGENTINAS

Scanned with CamScanner