

Sunchales, 31 de julio de 2024.-

Ref.: Presenta proyecto de Ordenanza Municipal.-

AL HONORABLE CONCEJO MUNICIPAL

DE LA CIUDAD DE SUNCHALES

S _____ / _____ D

Quien suscribe, Alejandro Leo CAGLIERO DNI 12.836.622, por derecho propio, y en mi carácter de Corredor Inmobiliario Matriculado (Matrícula N° 508 C.C.I. de la 1ª Circunscripción de Santa Fe), me dirijo a Uds. a los fines de hacerle llegar por este medio y para su consideración y tratamiento, el texto sugerido de Ordenanza Municipal relacionada a actividades de prestación de servicios de corretaje inmobiliario en el ámbito de nuestra ciudad.

Concretamente, el proyecto adjunto tiene como fundamento lo dispuesto en la legislación nacional y provincial vigente en la materia, y en particular, lo dispuesto en el art. 14 inc. 1 de la Ley Provincial N° 13.154, el cual expresamente dispone:

“Está prohibido a los corredores o agentes inmobiliarios: 1. Permitir en forma expresa o tácita, que su nombre sea utilizado para ejercer actos de corretaje por personas no matriculadas;...”

Sin otro particular, los saludo atentamente.-

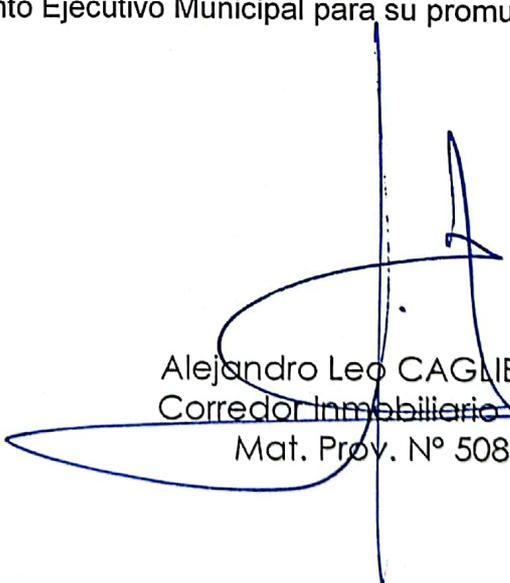
ORDENANZA

ARTÍCULO 1º.- Toda habilitación Municipal para ejercer actividades relacionadas a servicios inmobiliarios, sean éstas conexas, accesorias complementarias, equivalentes y/o de remates, serán otorgadas exclusivamente a personas humanas o a personas jurídicas que se domicilien en la Provincia de Santa Fe y que cuenten con matrícula profesional habilitante vigente en la Provincia de Santa Fe, otorgada por el Colegio Profesional que regule la actividad.-

ARTÍCULO 2º.- PROHIBIR, en el ámbito del Municipio de la Ciudad de Sunchales, la instalación de oficinas y/o negocios inmobiliarios y/o de remates, bajo la forma de representación de "Franquicias", "Licencias" o "Marcas" o de cualquier tipo de actividades conexas, accesorias o complementarias de aquellas, y/o actividades equivalentes, y/o de remates, que no cumplan con y/o que violen las disposiciones del Código Civil y Comercial de la Nación, Decreto Ley 20.266/73, Ley 25.028, Ley Provincial N° 13.154, y demás leyes reglamentarias y complementarias vigentes, sean nacionales o provinciales.-

ARTÍCULO 3º.- PROHIBIR, en el ámbito del Municipio de la Ciudad de Sunchales, la publicidad en cualquiera de sus formas, espacios o modalidades, de servicios inmobiliarios –incluyendo actividades conexas, accesorias o complementarias- y/o actividades equivalentes, y/o de remates, utilizando la forma de representación de "Franquicias", "Licencias" o "Marcas", conforme lo establecido por la presente ordenanza.-

ARTÍCULO 4º.- GIRAR al Departamento Ejecutivo Municipal para su promulgación.-



Alejandro Leo CAGNIERO
Corredor Inmobiliario U.C.S.F.
Mat. Prov. N° 508

EXPEDIENTE	
FECHA	N°
6.9.2024	2560NP
HORA: 8:40	
CONCEJO MUNICIPAL SUNCHALES	

Sunchales, 6 de septiembre de 2024.-

Ref.: Presenta proyecto de Ordenanza Municipal.-

AL HONORABLE CONCEJO MUNICIPAL

DE LA CIUDAD DE SUNCHALES

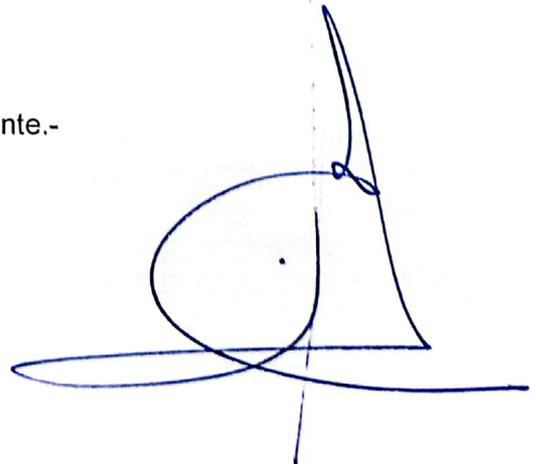
S _____ / _____ D

Quien suscribe, Alejandro Leo CAGLIERO, DNI12.836.622, por derecho propio, y en mi carácter de Corredor Inmobiliario Matriculado (Matrícula N° 508 C.C.I. de la 1ª Circunscripción de Santa Fe), me dirijo a Uds. a los fines de hacerle llegar por este medio y para su consideración y tratamiento **CON CARÁCTER URGENTE**, el texto sugerido de Ordenanza Municipal relacionada a actividades de prestación de servicios de corretaje inmobiliario en el ámbito de nuestra ciudad.

Concretamente, el proyecto adjunto tiene como fundamento lo dispuesto en la legislación nacional y provincial vigente en la materia, y en particular, lo dispuesto en el art. 14 inc. 1 de la Ley Provincial N° 13.154, el cual expresamente dispone:

"Está prohibido a los corredores o agentes inmobiliarios: 1. Permitir en forma expresa o tácita, que su nombre sea utilizado para ejercer actos de corretaje por personas no matriculadas;..."

Sin otro particular, los saludo atentamente.-



PROYECTO DE ORDENANZA

Considerando lo dispuesto por la Ley Nacional 20.266 (t.o. Ley 25.028), la Ley Provincial 13.154, Y arts. 1345 y ss. del Cód. Civ. y Com.

Que, el art. Art. 32 de la Ley 20.266 dispone que para ser corredor se requiere, entre otros requisitos, poseer título universitario expedido o revalidado en la República, con arreglo a las reglamentaciones vigentes y que al efecto se dicten. Asimismo, el artículo 33 establece que quien pretenda ejercer la actividad de corredor deberá inscribirse en la matrícula de la jurisdicción correspondiente, debiendo cumplir para ello los siguientes requisitos: a) Acreditar mayoría de edad y buena conducta; b) Poseer el título previsto en el inciso b) del artículo 32; c) Acreditar hallarse domiciliado por más de un año en el lugar donde pretende ejercer como corredor; d) Constituir la garantía; e) Cumplir los demás requisitos que exija la reglamentación local.

Que, el art. 14 de la Ley 13.154 establece que está prohibido a los corredores o agentes inmobiliarios permitir en forma expresa o tácita, que su nombre sea utilizado para ejercer actos de corretaje por personas no matriculadas. Asimismo, el art. 16 de dicha ley dispone que las personas no matriculadas no pueden ejercer con habitualidad actos de corretaje o intermediación inmobiliaria.

Que en el art. 1512 y ss. del Cód. Civ. y Com. se regula el contrato de franquicia comercial, destinado a comercializar determinados bienes o servicios bajo el nombre comercial, emblema o la marca del franquiciante; sin que esté previsto ni permitido legalmente franquiciar profesiones liberales.

Que de la simple lectura del mismo surge claramente que la figura legal sobre la que se apoya la modalidad de franquicias está destinada a emprendimientos industriales y/o comerciales, pero no a actividades destinadas al ejercicio de profesiones liberales, tales como la de corredores públicos inmobiliarios, que por su naturaleza propia y el espíritu de las leyes que las regulan deben ser ejercidas en forma personal por quienes tienen tal calidad y que cumplan con las requisitorias legales exigidas por las leyes ya enunciadas a tales efectos.

Que el corretaje inmobiliario es una profesión liberal independiente, de naturaleza jurídica distinta a la de un contrato comercial; por ende indelegable y ajena al ámbito propio de una franquicia comercial.

Que la realización de actos de corretaje inmobiliario utilizando la modalidad de la franquicia se puede convertir en un mecanismo para incumplir la legislación específica de esta actividad profesional, al permitir que la empresa franquiciante ejerza indirectamente el corretaje inmobiliario, percibiendo beneficios económicos por la actividad del franquiciado, permitiéndole participar indirectamente de una operatoria

que no podría realizar por sí misma en forma directa, habilitando una clara competencia desleal por fuera de la ley y en detrimento de los matriculados.

Que, en suma, una profesión liberal no puede ser objeto de una franquicia comercial (art. 1512 y ss Cód. Civ. y Com.), dado que ello constituye un mecanismo de fraude a la ley.

Que, del análisis armónico de las leyes precitadas y que rigen la materia, surge claramente que los únicos sujetos autorizados para el ejercicio legal en la intermediación inmobiliaria son los corredores públicos matriculados.

Que, las denominadas sociedades de franquicias inmobiliarias internacionales no dan cumplimiento con los requisitos exigidos por la Ley 20.266 (t.o. Ley 25.018) y por la Ley Provincial 13.154, aplicable a la sociedad de corredores, dado que no están inscriptas en la jurisdicción local, no cuentan entre sus integrantes con corredores matriculados ni se encuentran matriculadas en el ámbito de la provincia de Santa Fe.

Que, en suma, 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 ni matriculadas para el ejercicio del corretaje inmobiliario.

Que, a nivel local, se encuentra vigente la Ordenanza N° 2477/2015, la cual tiene como objeto regular la habilitación municipal de las actividades que se desarrollen de corretaje inmobiliario o la intermediación en la negociación inmobiliaria, en el ámbito de competencia del distrito Sunchales.

Que, es necesario adaptar dicha norma a la legislación vigente y a los requerimientos actuales de la actividad profesional inmobiliaria, de acuerdo a lo referido anteriormente en estos considerandos.

Que, ello es necesario puesto que en materia inmobiliaria se encuentra comprometido uno de los derechos fundamentales consagrados en nuestra Constitución Nacional, como es el derecho al acceso a una vivienda digna (art. 14 bis), por lo que no puede permitirse que tal actividad sea ejercida por personas que no están habilitadas legalmente para ejercer esta profesión.

Por todo ello, el Concejo Municipal de la Ciudad de Sunchales, dicta la siguiente:

ORDENANZA N°

Art. 1°) Incorpórese como art. 2° Bis de la Ordenanza 2477/2015, el siguiente:

2° Bis): Prohíbese la habilitación municipal de oficinas inmobiliarias que lo soliciten bajo la modalidad y/o en representación de franquicias, licencias o marcas, o de cualquier tipo de actividades conexas, accesorias o complementarias de aquellas, y/o actividades equivalentes, que no cumplan con los requisitos y disposiciones de la Ley

Nacional 20.266 (t.o. ley 25.018), y de la Ley Provincial N° 13.154, o que violen sus normas, espíritu y/o finalidad.

Art. 2°) Incorpórese como art. 2° Ter de la Ordenanza 2477/2015, el siguiente:

2° Ter) La infracción a lo ordenado en el artículo anterior será sancionada por la autoridad competente con la clausura del establecimiento en infracción, siendo la persona humana o jurídica responsable del incumplimiento pasible de una multa que variará entre ___ y ___ .

Art. 3°) Incorpórese como art. 2° Quater de la Ordenanza 2477/2015, el siguiente:

2° Quater) Prohíbese en el ámbito de la ciudad de Sunchales la difusión o publicidad por cualquier modo o formato o la oferta pública del servicio de intermediación inmobiliaria bajo el nombre de franquicias, licencias o marcas o de cualquier tipo de actividades conexas, accesorias o complementarias de aquellas, y/o actividades equivalentes, que no cumplan con las disposiciones de la Ley Nacional 20.266 (t.o. ley 25.018), y en la Ley Provincial N° 13.154. La infracción a lo ordenado en este artículo será sancionada con la quita, remoción y decomiso de la publicidad y su responsable pasible de una multa que variará entre ___ y ___ .

Art. 4°) Elévase al Departamento Ejecutivo Municipal para su promulgación, comuníquese, publíquese, archívese y dése al R. de R. D. y O.-

Dada en la Sala de Sesiones del Concejo Municipal de la ciudad de Sunchales, a los _____ días del mes de septiembre del año dos mil veinticuatro.