

MESA DE ENTRADA LEGISLATIVA ASUNTOS INGRESADOS
Fecha: 5 SET 2023 Hs. 11:30
Numero: 483 Fojas: 2
Expe. N°
Girado:
Recibido:

Proposición para la Comisión de Información y Debate Ciudadano

Ushuaia, 5 de septiembre de 2023

Para: Comisión Permanente de Legislación e Interpretación del Honorable Concejo Deliberante de la Ciudad de Ushuaia

De: Colegio Profesional de Martilleros, Tasadores y/o Corredores de la Provincia de Tierra del Fuego

Asunto: Proyecto de Ordenanza Creación de una Oficina de Información para Inquilinas, Inquilinos, Propietarias y Propietarios

El Colegio Profesional de Martilleros, Tasadores y/o Corredores de la Provincia de Tierra del Fuego, en adelante CPMTC, en su carácter de institución de derecho público no estatal, con independencia funcional de los Poderes de Estado, se dirige a la Comisión Permanente de Legislación e Interpretación del Honorable Concejo Deliberante de la Ciudad de Ushuaia a fin de expresarse respecto a la creación de una Oficina de Información para Inquilinas, Inquilinos, Propietarias y Propietarios, dentro del ámbito de la Municipalidad de Ushuaia.

En primer lugar, desde el CPMTC agradecemos a los ediles la presentación del proyecto y su tratamiento, considerando que la situación actual de ejercicio ilegal del corretaje, entre otros, constituye un factor de riesgo para toda la ciudadanía y en especial una clara violación a la normativa legal vigente, que a su vez, también es vulnerada por la Ordenanza 1874, que a pesar de su Inconstitucionalidad, ya notificada al Intendente Municipal, continúa vigente y promoviendo la habilitación de inmobiliarias contra lo normado por la Ley Provincial 762, permitiendo así el ejercicio ilegal de la profesión de Corredores y/o actos prohibidos a los matriculados que ceden o facilitan sus matrículas a quienes no la poseen.

En segundo lugar, cabe hacer especial mención a algunos artículos de la Ley Provincial 762:

Artículo 1º: Créase el 'Colegio Profesional de Martilleros y Corredores Públicos de la Provincia de Tierra del Fuego, Antártida e Islas del Atlántico Sur', como entidad de derecho público, no estatal, con independencia funcional de los Poderes de Estado. Prohíbese el uso de esta denominación o similar a toda asociación o entidades, de tipo pública, oficial o privada, o de otra característica similar, y que por su semejanza pueda inducir a confusiones.

Artículo 2º: Se encuentran comprendidos en el ámbito de esta provincia y por la presente ley a todos los Martilleros, Ley nacional 20.266, que realicen operaciones de ventas en remates públicos, de cualquier clase de bienes o naturaleza, por decisión judicial, oficial o particular; todos los Corredores, Ley nacional 23.282, que ejerzan actos propios del corretaje y de la intermediación en contratos de venta, permuta, locación o similares de bienes muebles e inmuebles; ambas modificadas por Ley nacional 25.028, incluyendo también todas sus variantes y especialidades; y de todas las figuras que emergen de la Ley nacional 24.441 o de las que en el futuro la modifiquen.

Es el espíritu de esta ley la protección de la libertad y dignidad de la profesión de Martillero, Tasador y/o Corredor como Título de grado universitario, formando parte irrenunciable de las finalidades de esta ley y ninguna de sus disposiciones podrá entenderse o malinterpretarse en un sentido que las menoscabe o restrinja.

Artículo 6º.- Toda persona que con o sin poseer título habilitante en las condiciones prescriptas por la presente ley ejerzan, habiéndosele o no cancelado la matrícula como consecuencia de sanciones disciplinarias por este u otro Consejo Profesional, así como las personas que ofrezcan los servicios inherentes a tales profesiones que incumben a esta ley, sin poseer título y matrícula habilitante para ello, sufrirán las penas establecidas en los artículos

MC GABRIEL MAZARUECO
Presidente Consejo Superior
Colegio Profesional de Martilleros,
Tasadores y/o Corredores de la
Provincia de Tierra del Fuego

172 al 175 del Código Penal, considerándolos defraudadores de la fe pública y usurpadores de títulos y honores, sin perjuicio de las penalidades y sanciones que otras leyes puedan establecer. Los que indebidamente se arroguen cualesquiera de los títulos profesionales reglamentadas por esta ley serán pasibles de las sanciones previstas en los artículos 247, 292 y similares del Código Penal. Las personas que ejerzan alguna actividad de las profesiones comprendidas en la presente ley sin la inscripción en la matrícula del respectivo Colegio Profesional serán penadas con multas equivalentes de cien (100) a mil (1000) veces el importe del derecho anual por el ejercicio profesional vigente a la fecha de aplicación de la sanción.

a) Se considera como uso de Título:

Toda invocación o manifestación, oral o escrita, en idioma nacional o extranjero, que permita inferir, referir o atribuir a una o más personas la capacidad o el propósito del ejercicio de la profesión en el ámbito y el nivel que son propios de dicho título, ya sean explícitos o implícitos, en particular:

1) El empleo de leyendas, dibujos, insignias, placas, tarjetas, avisos, carteles, referencias, nombres, iniciales, siglas, monogramas, membretes, escudos, emblemas, publicidad o publicaciones de cualquier naturaleza o especie;

2) la emisión, reproducción o difusión de las palabras administrador, agente, asesor, auditor, consultor, licenciado, tasador, balanceador, consignatario, rematador, martillero, corredor público, corredor inmobiliario, o similares, con referencia a cualquiera de los ámbitos de las profesiones reglamentadas por esta ley; y

3) **el empleo de los términos oficina, estudio, asociación, sociedad, agencia, gestoría, consultor, organización, inmobiliaria, bienes raíces u otros similares.**

b) A mero título enunciativo se considerará ejercicio ilegal de la profesión:

1) El que con o sin tener título habilitante y no estar matriculado, evacue consultas, realice trámites o trabajos, o que de cualquier manera efectúe hechos o actos autorizados por esta ley exclusivamente para los que posean diploma universitario habilitante de Martillero, Tasador y/o Corredor y se encuentren debidamente matriculados, aun aquellos matriculados en cualquier jurisdicción con anterioridad a la sanción de la Ley nacional 25.028 y de la presente ley;

2) el que de cualquier modo, sea explícito o implícito, facilite el ejercicio ilegal de las actividades mencionadas en el inciso anterior;

3) el que anuncie o haga anunciar actividades de las referidas en los incisos anteriores, conteniendo informaciones inexactas, capciosas o ambiguas o que de cualquier modo, sean explícitas o implícitas, induzcan a error sobre la calidad profesional;

4) el que anuncie o haga anunciar actividades profesionales de Martillero, Tasador y/o Corredor sin mencionar en forma ostensible y clara el nombre completo, título y matrícula del o de los anunciantes;

5) el que anuncie o actúe como agente fiduciario, de acuerdo a la Ley nacional 24.441, deberá estar encuadrado dentro de la presente ley;

6) toda persona que, sin estar matriculada, haya sido inhabilitada o suspendida de la misma, carece de todo derecho a exigir el pago de toda retribución u honorario de su comitente.

Artículo 68.- Les está prohibido a los Martilleros, Tasadores y/o Corredores, sin perjuicio de lo establecido en las Leyes nacionales 20.266, 23.282 y 25.028 y modificatorias:

a) Practicar descuentos, bonificaciones o reducción de comisiones arancelarias;

b) tener participación en el precio que se obtenga en el remate o transacción a su cargo, no pudiendo celebrar convenios por diferencia a su favor o de terceras personas;

c) ceder, alquilar o facilitar su bandera, ni delegar o permitir que bajo su nombre o el de la sociedad a la que pertenezca se efectúen remates por personas no colegiadas;

- d) comprar para sí, por cuenta de terceros, directa o indirectamente, ni adjudicar o aceptar posturas respecto de su cónyuge o parientes dentro del segundo grado, socios, habilitados o empleados, los bienes cuya venta se le haya encomendado;
- e) suscribir el instrumento que documenta la venta, sin autorización expresa del legitimado para disponer del bien a rematar;
- f) retener el precio recibido o parte de él en que exceda del monto de los gastos convenidos y de la comisión que le corresponda;
- g) utilizar en cualquier forma las palabras "judicial", "oficial" o "municipal", cuando el remate no tuviera tal carácter, o cualquier otro término o expresión que induzca a engaño o confusión;
- h) aceptar ofertas bajo sobre y mencionar su admisión en la publicidad, salvo el caso de leyes que así lo autoricen;
- i) suspender los remates, existiendo posturas, salvo que habiéndose fijado la base, la misma no se alcance. El Martillero por cuya culpa se suspenda o anule un remate, perderá su derecho a cobrar la comisión y a que se le reintegren los gastos y responderá por los daños y perjuicios que ocasione;
- j) constituir sociedades con personas inhabilitadas para el ejercicio profesional;
- k) **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 64, apartado b), inciso 11) de la presente.**

En tercer lugar, considerando todo lo expuesto textualmente de la Ley Provincial 762, desde este CPMTC, se manifiesta que las funciones establecidas en el Artículo 3° de la Ordenanza propuesta, deberían ser dirigidas y desarrolladas única y exclusivamente por profesionales matriculados en el CPMTC, debiendo ser informado al CPMTC un reporte de los casos y asuntos en los cuales intervenga la Oficina a crearse, pudiendo también crearse un intercambio de información entre la Municipalidad y el CPMTC en pos de resolver los conflictos no judicializados, que deriven de contratos locativos de inmuebles.

En cuarto lugar, no resulta admisible el inciso 9 del Artículo 3°, ya que las funciones deben ser lo suficientemente específicas, para evitar incompatibilidades y prohibiciones, por tal razón, se propone su modificación por el siguiente:

9. Las funciones establecidas en el Artículo 3° de la presente, deben ser dirigidas y desarrolladas única y exclusivamente por profesionales matriculados en el CPMTC, debiendo ser informado al CPMTC un reporte de los casos y asuntos en los cuales intervenga la Oficina a crearse, pudiendo también crearse un intercambio de información entre la Municipalidad y el CPMTC en pos de resolver los conflictos no judicializados, que deriven de contratos locativos de inmuebles.

Finalmente, desde el CPMTC, hacemos un llamado a la buena fe de cada uno de los ediles que decidirá en cuanto a un tema sensible a la sociedad y especialmente a nuestra profesión, que sigue sin recibir de parte de los poderes ejecutivo y legislativo del Municipio de Ushuaia, la debida respuesta y colaboración a reiteradas solicitudes y reclamos formulados desde este Colegio Profesional, tales como el Proyecto de Ordenanza para la habilitación de inmobiliarias en la ciudad de Ushuaia, ingresado por Mesa de Entrada Legislativa del Concejo Deliberante de Ushuaia bajo el N° 918 del 10/12/2021.

Agradeciendo se considere todo lo expuesto y propuesto, saludo cordialmente en nombre y representación del Colegio Profesional de Martilleros, Tasadores y/o Corredores de la Provincia de Tierra del Fuego, Antártida e Islas del Atlántico Sur.


MC GABRIEL MARTINEZ
Presidente Consejo Superior
Colegio Profesional de Martilleros,
Tasadores y/o Corredores de la
Provincia de Tierra del Fuego A.I.A.S.

(2801-15-580406)