

RESOLUCION No 5 /13

Paraná, 26 de Septiembre de 2013.-

VISTO:

Que en el día de la fecha se realizó una asamblea general extraordinaria a los fines de tratar la necesidad de reglamentar diversas normas existentes en la ley 9739 y que se hallan vinculadas al ejercicio de la Profesión de Corredor Público Inmobiliario en la Provincia de Entre Ríos, y

CONSIDERANDO:

Que los artículos 3, 4, 5, 7, 9 y 10 de la ley 9739 establecen los requisitos obligatorios para ejercer la profesión de corredor público inmobiliario en la Provincia de Entre Ríos, las funciones e incumbencias de los mismos, las obligaciones y prohibiciones a las que deben someterse.

Que han existido numerosas consultas de los matriculados y manifestaciones que hacen necesario fijar pautas de cumplimiento obligatorio en base al contenido de los artículos 3, 4, 5, 7, 9 y 10 de la Ley N° 9.739, a los fines de satisfacer las exigencias de la misma, las cuales tienen directa injerencia en el quehacer profesional diario.

Que por Ley N° 9.398 fue creado el Colegio de Corredores Públicos de la Provincia de Entre Ríos, como persona de derecho público no estatal; y que por Ley N° 9.739 fue abrogada la primera norma, sustituyendo íntegramente el texto original por el expresado en la Ley modificatoria.

Que a partir de esta nueva norma legal se ha institucionalizado el Colegio de Corredores Públicos Inmobiliarios de Entre Ríos, al que le corresponde el control de la matrícula

profesional de quienes desempeñen la actividad descrita en esta última.

Que el convencional constituyente en la reforma realizada a la Constitución Provincia en el año 2008, ha reconocido y garantizado en el nuevo artículo 77 la plena vigencia de los Colegios Profesionales, confiriéndoles el gobierno de la matrícula, la defensa y promoción de sus intereses específicos, la facultad de dictar sus normas de ética, ejercer el poder disciplinario y dictar resoluciones en aras a ello.

Que a los efectos de cumplir con los cometidos, la Ley N° 9.739 determina por medio del artículo 11 que el Colegio debe ejercer el gobierno y control de la matrícula profesional (inc. a), otorgar la habilitación profesional (inc. b), velar por el decoro y la ética profesional (inc. g) y realizar todo acto conducente al eficiente ejercicio de las funciones asignadas (inc. r), entre otros deberes.

Que los artículos 3° y 5° de la Ley N° 9.739 disponen la matriculación obligatoria ante el Colegio como condición inexcusable para ejercer como Corredor Inmobiliario en la provincia, fijando el artículo 4° a continuación los requisitos para tal habilitación.

Que el artículo 7° de la Ley N° 9.739 tipifica las funciones del corredor inmobiliario, el artículo 9° sus obligaciones y el artículo 10 fija las prohibiciones pensadas por el legislador provincial.

Que, entre esas prohibiciones resulta menester destacar, que los corredores no pueden ni deben participar en sus honorarios a terceros no autorizados para el ejercicio profesional (inc. a), formar sociedades de hecho o de derecho con personas que no pueden ejercer (inc. b), ceder el nombre, papeles y formularios que los identifiquen o facilitar el uso de sus oficinas a personas no

matriculadas (inc. c), delegar su accionar a un tercero no matriculado (inc. d).

Que corolario de lo expuesto, la profesión del corredor reviste los caracteres inexcusables de ser personal e indelegable, de naturaleza estrictamente civil, y no comercial, como pareciera algunos enseñan en la actualidad en función de leyes que han sido derogadas (verbigracia; artículos 87 y siguientes del Código de Comercio).

Que la profesión del corredor es personal e indelegable, precisamente porque debe ser ejercida por el propio profesional y no puede ser delegada en persona que no este habilitada. En efecto, la matrícula habilitante se otorga, al profesional con título universitario que ha acreditado tener las cualidades necesarias y el bagaje de conocimientos que le ha exigido la institución académica en la cual se ha estudiado.

Que como contrapartida, las sociedades y asociaciones con personería jurídica propia, como es el caso de las reconocidas en la Ley N° 19.550, las que carecen de la personería, como las simples asociaciones, y las cooperativas reguladas en la LEY N° 20.337, no pueden acceder al título universitario de corredor, porque no son personas de existencia visible, y consecuentemente no pueden ser habilitadas para ejercer la profesión.

Que distinto es el caso de las sociedades y asociaciones entre profesionales que busca asociarse para mancomunar esfuerzos, ingresos y gastos; pero cuya nota característica es que todos y cada uno de sus miembros son corredores inmobiliarios matriculados.

Que han sido oídos todos los miembros presentes de la Asamblea, y tras un frondoso intercambio de ideas y opiniones, en pos de reglamentar y fijar pautas en base al contenido de los

artículos 3, 4, 5, 7, 9 y 10 de la Ley N° 9.739, que tienen directa injerencia en el quehacer profesional diario;

Que se han realizado las consultas jurídicas pertinentes en base a las cuales ha de adoptarse la presente resolución

Por todo ello:

El Colegio de Corredores Públicos Inmobiliarios de Entre Ríos

RESUELVE:

Art. 1º. Reglaméntense a continuación los artículos 3, 4, 5, 7, 9 y 10 de la Ley N° 9.739 bajo las siguientes pautas a regir a partir del día de su publicación.

- a) Los matriculados que ejerzan del Corretaje Inmobiliario en la Provincia de Entre Ríos bajo cualquiera clase de sociedad o asociación que no constituya persona jurídica deberán inexcusablemente colocar sus apellidos en la designación de la sociedad o asociación de la cual forman parte.
- b) Para aquellos casos que a la fecha constituyen personas jurídicas bajo algunos de los tipos societarios regulados por la Ley de Sociedades Comerciales y que se hallan inscriptas ante la Dirección de Personas Jurídicas de la Provincia de Entre Ríos, deberá consignarse en forma evidente y manifiesta, para que sea de fácil entendimiento de sus clientes, los datos de algunos de los corredores públicos inmobiliarios que tienen la responsabilidad técnica del ejercicio de la actividad profesional
- c) Los matriculados que a la fecha ejercen la actividad con un nombre o designación de fantasía deberán acompañar al mismo una leyenda clara, concreta y específica indicando a que Corredor o Corredores pertenece y cuáles son sus matrículas habilitantes lo que deberá quedar expuesto, en

forma visible, en la cartelera, en la publicidad y en los papeles que el corredor utilice para su actividad profesional.

- d) A partir de la vigencia de la presente resolución no se admitirá que los corredores inmobiliarios que se matriculen o que se hayan matriculado a la fecha y que no ejercen la actividad profesional bajo la forma de un nombre de fantasía lo incorporen a la misma.
- e) El Colegio de Corredores Públicos Inmobiliarios, no permitirá ninguna otra clase de sociedad o asociación, que no sea la indicada en el apartado a), que permita a los matriculados participar en sus honorarios a terceros no autorizados para el ejercicio profesional, formar sociedades de hecho o de derecho con personas que no pueden ejercer, ceder el nombre, papeles y formularios que los identifiquen o facilitar el uso de sus oficinas a personas no matriculadas o, delegar su accionar a un tercero no matriculado, sea bajo la forma de franquicia o cualquier otra clase de contrato nominado o innominado.
- f) El Consejo Directivo se reunirá y fijará el procedimiento a seguir para controlar lo dispuesto en los párrafos anteriores.
- g) A los fines de ejercer la profesión en diferentes localidades de la provincia o en diferentes zonas de una misma localidad y a tenor de los fundamentos de la presente resolución, los corredores inmobiliarios deberán designar a otros corredor inmobiliario para que la lleve a cabo, si no lo efectúan personalmente, no pudiendo delegar su ejercicio en terceros que no sean profesionales matriculados en el Colegio de Corredores Públicos Inmobiliarios de Entre Ríos.

- h) En ningún caso se admitirá el préstamo de la matrícula a un tercero no matriculado para que este ejerza la profesión bajo la apariencia del primero.
- i) Queda prohibido el uso de franquicias de terceros a los fines de ejercer la actividad profesional. Quien forme parte de una organización que ejerza la actividad profesional bajo las formas que la ley nacional 25028 y la ley provincial 9793 permiten deberá tener presente que no puede ejercer la misma usando una franquicia de un tercero, sea este cual fuere, en atención a que la actividad profesional es personal e indelegable.

Art. 2º. Comuníquese, regístrese, publíquese y archívese.