



FEDERACION INMOBILIARIA DE LA REPUBLICA ARGENTINA

Senador Marcelo Fuentes
Presidente de la Comisión
Bicameral para la Reforma
y Unificación del Código Civil
y Comercial de la Nación
S / D

Ref. Ponencia sobre arts. 1345 a 1355

De nuestra mayor consideración:

La Federación Inmobiliaria de la República Argentina (FIRA), representante de 20 Cámaras y Colegios de Corredores Inmobiliarios del país, tiene el agrado de dirigirse a Ud. y por su intermedio a los miembros de la Comisión Bicameral para la reforma y unificación del Código Civil y Comercial de la Nación, a fin de expresarles nuestras observaciones sobre la posible interferencia que algunos artículos del Proyecto de Reforma y Unificación del Código Civil y Comercial de la Nación podrían generar en la actuación de los Colegios Profesionales de Corredores Inmobiliarios existentes en numerosas provincias del país y en el carácter profesional de los Corredores Inmobiliarios de acuerdo a la Leyes Nacionales N° 25.028 (exigencia de Título Universitario y matriculación), y a las Leyes Provinciales de creación de los Colegios de Corredores Inmobiliarios.

Entendemos que el tratamiento que se hace de la figura del Corretaje, es un tratamiento adecuado para la figura genérica, teniendo en cuenta que el contrato de corretaje nace cuando una persona, denominada corredor, se obliga ante otra, a mediar en la negociación y conclusión de uno o varios negocios, sin tener relación de dependencia o representación con ninguna de las partes, según la propia definición dada en el anteproyecto en su art. 1345, pero debemos comprender que el corretaje en los últimos tiempos a desarrollado varias especialidades de gran impacto y especificidad y entre ellos el de mayor crecimiento profesional fue el Corretaje Inmobiliario, que llevo a las provincias a crear, a través de leyes provinciales, los Colegios Profesionales de Corredores Inmobiliarios. A modo de ejemplo, así lo hicieron: **Ciudad Autónoma de Buenos Aires** (Ley 2340); **Chaco** (Ley Prov. 5799/06); **Córdoba** (Ley Prov. 9445); **Corrientes** (Ley Prov. 1815); **Entre Ríos** (Ley Prov. 9739); **La Pampa** (Ley Prov. 861); **Mendoza** (Ley Prov. 7372); **Misiones** (Ley Prov. 152); **San Juan** (Ley Prov. 8217). **Salta** (Ley Prov. 7629); **Santa Fe** (Ley Prov. 13154); **Santiago del Estero** (Ley Prov. 5414); **Tucumán** (Ley Prov. 7455).



FEDERACION INMOBILIARIA DE LA REPUBLICA ARGENTINA

Esta especialización que actualmente requiere Título Universitario para su ejercicio (según Ley 25.028), y genera el derecho de percibir HONORARIOS PROFESIONALES y no comisiones, según las leyes provinciales que las regulan, no puede ser considerada como el corretaje general sin especificar sus diferencias a riesgo de generar conflictos de interpretación de normas con la consiguiente judicialización y retroceso en el proceso de profesionalización, que ello traería aparejado.

Es dable comentar que la importancia de esta especialidad a sido reconocida por ambas Cámaras Legislativas Nacionales al momento de sancionar la **Ley n° 26.683**, Ley de Prevención del Lavado de Activos, que en su artículo 20, inciso 19 reconoce como sujetos obligados a ***“Los agentes o corredores inmobiliarios matriculados y las sociedades de cualquier tipo que tengan por objeto el corretaje inmobiliario, integradas y/o administradas exclusivamente por agentes o corredores inmobiliarios matriculados.”***, es por ello que resulta imprescindible que esta especificidad e importancia jurídica sea reconocida en el proyecto de reforma y unificación del Código Civil y de Comercio que nos ocupa, a fin de no generar la posibilidad de ejercicio ilegal de la profesión por corredores inmobiliarios NO INSCRIPTOS o NO MATRICULADOS, que estaría posibilitando el Código y que tornaría ineficiente y arbitraria la norma antes mencionada.

Es por lo antes expuesto que creemos necesario aclarar lo que se establece en el artículo n° 1346 del proyecto de Código Civil reformado y unificado, donde se habilita el ejercicio profesional tanto al corredor inscripto como al no inscripto, sin aclarar que tipo de corretaje se trate y tampoco si este estuviera regulado específicamente o colegiado. Si bien en el artículo n° 1355 se hace referencia a que este articulado no obsta la aplicación de las normas especiales, creemos necesaria una mayor claridad de la norma a fin de evitar una regresión en los avances normativos y una judicialización del ejercicio profesional, que el actual proyecto trata de evitar.

Reiteramos que nos parece acertado el tratamiento de la figura genérica del corretaje, sin embargo si no se realiza la distinción entre el corretaje en general y el específico relacionado al inmueble, se pueden plantear discusiones que no están en el espíritu de este nuevo Código.



FEDERACION INMOBILIARIA DE LA REPUBLICA ARGENTINA

Dichos conflictos enfrentarían la potestad reconocida a las provincias de regular las profesiones (C.N. – Art. 121 – Art. 5), con lo establecido en el proyecto de reforma en su art. 1346 inc. b, el que expresamente reza: “... si el corredor no está inscripto...”. La frase válida con relación al corretaje en general, no lo es para el corretaje inmobiliario, ya que, como lo hemos planteado, la existencia de un corredor inmobiliario “no inscripto” o “no matriculado”, tiraría por tierra todo el esfuerzo y adelanto, de años, que tanto la doctrina, como la jurisprudencia, han producido.

Por otra parte, la incorrecta interpretación de los artículos mencionados, produciría que el nuevo Código entre en conflicto con el Código Penal, el que establece sanciones para todo aquel que ejerza indebidamente una profesión (C.P. Art. 247). Si permitimos que los corredores inmobiliarios “no inscriptos” puedan ejercer de alguna manera, estaríamos dando rienda suelta al ejercicio ilegal, lo que contraría claramente a lo dispuesto por el Código Penal Argentino.

El acto será entonces de corretaje inmobiliario, si lo desempeña el profesional titulado y matriculado para ejercer la actividad, legalmente reglada en tutela del interés público comprometido. Y quien ejerza tales actos sin hallarse titulado y matriculado, incurrirá en la figura que tipifica el párrafo primero del arto 247 del Código Penal (mod. por ley 24.527). Es lo que ocurre con la medicina o la abogacía, que sólo pueden ser ejercidas por un profesional que cuente con título y habilitación.

Al tratar los fundamentos de la reforma, La Comisión integrada por los Doctores Ricardo Luis Lorenzetti, como Presidente y Elena Highton de Nolasco y Aida Kemelmajer de Carlucci, cumpliendo con los objetivos y plazos señalados por el decreto presidencial 191/2011, planteo una serie de aspectos valorativos relevantes para señalar los motivos de la reforma, entre ellos podemos mencionar: los derechos reconocidos en todo el bloque de constitucionalidad, el reconocimiento de los derechos de incidencia colectiva, la actualización de los Códigos a la realidad temporal, la promoción de la seguridad jurídica en las transacciones mercantiles. Es en virtud de dichos aspectos valorativos, que entendemos que la observación realizada en la presente exposición debe ser considerada al momento de elevar el proyecto a categoría de ley.



FEDERACION INMOBILIARIA DE LA REPUBLICA ARGENTINA

También debemos manifestar la contradicción que con el ejercicio profesional del Corretaje Inmobiliario antes mencionado, presenta lo expuesto en el artículo n° 1346, inciso b, ***“Pueden actuar como corredores personas humanas o jurídicas”***, ya que no existe profesión colegiada alguna en nuestro país que pueda ser ejercida por una persona jurídica, y esto precarizaría la responsabilidad profesional en perjuicio de la comunidad.

Por todo lo antes expuesto creemos necesario **aclarar expresamente que el Corretaje Inmobiliario se registrará por las normas que establezcan las respectivas leyes provinciales y que necesitarán estar matriculados en el Colegio respectivo, en todas aquellas provincias que así lo requieren.** Años de trabajo, de desarrollo jurídico y de luchas judiciales ha demandado que finalmente se haya profesionalizado el Corretaje Inmobiliario, por lo que la ambigüedad o generalización de estos artículos, pueden llevarnos a disputas judiciales crecientes y no deseadas. Creemos que en un entendible afán generalista no pueden englobarse distintas especialidades del Corretaje con desarrollos y regulaciones tan específicas sin aclarar expresamente esta complejidad y especialmente el Corretaje Inmobiliario que es una profesión Colegiada y tratada específicamente en las nuevas normativas nacionales como en la mencionada ley de lavado de activos.

Si se deseara mantener una redacción genérica en el Código, sería necesario aclarar que ***en cada una de las especializaciones del Corretaje reconocidas por normativas Nacionales o Provinciales, que requieran a los corredores de su inscripción o matriculación en Colegios creados a tal fin, estará prohibido el ejercicio de esa especialidad del corretaje sin estar debidamente inscripto o matriculado de acuerdo a las normativas correspondientes.***



FEDERACION INMOBILIARIA DE LA REPUBLICA ARGENTINA

El presente es un aporte a fin de lograr una mejor interpretación de la nueva normativa que evite un aprovechamiento tendencioso de la misma por aquellos que no desean la jerarquización profesional que se viene observando en el Corretaje Inmobiliario, con las consiguientes mejoras en la prestación de servicio y en la seguridad jurídica de los actos de corretaje inmobiliario de nuestros profesionales y buscan resquicios para el ejercicio informal e ilegal de nuestra profesión, entendemos el esfuerzo de los juristas para modernizar nuestra legislación de base y es por ello que creemos indispensable atender a nuestra solicitud a fin de adecuar este punto de la normativa a los nuevos avances registrados.

Desde ya ponemos a nuestra Federación a vuestra disposición para cualquier aclaración o ampliación de lo aquí expuesto y aprovechamos para saludarlo con especial deferencia.

Javier Grandinetti

Miembro Informante

Raul Sironi

Secretario

Roberto Arevalo

Presidente