

PROYECTO DE LEY

El Senado y la Cámara de Diputados de la Nación

Sancionan con fuerza de ley

ARTÍCULO 1°.- Modifíquese el artículo 1346 del Código Civil y Comercial de la Nación, Ley N ° 26.994, el cual queda redactado de la siguiente manera:

“ARTICULO 1346.- Conclusión del contrato de corretaje. Sujetos. El contrato de corretaje se entiende concluido, si el corredor está habilitado para el ejercicio profesional del corretaje, por su intervención en el negocio, sin protesta expresa hecha saber al corredor contemporáneamente con el comienzo de su actuación o por la actuación de otro corredor por el otro comitente. Si el comitente es una persona de derecho público, el contrato de corretaje debe ajustarse a las reglas de contratación pertinentes. Pueden actuar como corredores personas humanas o jurídicas.

Respecto a las personas jurídicas cuyo objeto sea el corretaje inmobiliario, todos sus socios deberán estar colegiados y/o matriculados conforme a la legislación de cada jurisdicción.”

ARTÍCULO 2°.- Comuníquese al Poder Ejecutivo.

Roberto M. Mirabella.-

FUNDAMENTOS

Sr. Presidente:

La presente iniciativa surge de una labor en conjunto con el Colegio de Corredores Inmobiliarios de la Ciudad de Rosario-COCIR-, quienes me han acercado una problemática que atraviesa su profesión y que, desde nuestro rol de legisladores nacionales podemos contribuir a resolver.

Concretamente, este proyecto de ley busca modificar el artículo 1346 del Código Civil y Comercial de la Nación, en un contexto donde la regulación del corretaje inmobiliario es esencial para asegurar la profesionalización de la actividad y la protección de los derechos de los consumidores.

El Corretaje Inmobiliario desde hace más de 40 años, dejó de ser una actividad mercantilista para elevarse a la condición de profesión independiente, que requiere para su ejercicio Título Académico Universitario y Habilitación de su ejercicio mediante Matrícula Profesional otorgada por los Colegios Profesionales Jurisdiccionales, con estricto control ético y profesional. Así más de 40.000 profesionales trabajan legalmente y con su matrícula a todo lo ancho y largo del país, avanzando en el camino de la profesionalización del Corretaje Inmobiliario con la iniciación de carreras de grado y pregrado dependientes de las universidades nacionales públicas y privadas.

Sin embargo, la creciente proliferación de prácticas ilegales en el sector inmobiliario resalta la necesidad urgente de fortalecer el marco normativo, contribuyendo a la simplificación tributaria y eficiencia del Estado.

En este sentido, consideramos oportuno y necesario que quienes desarrollen una tarea tan trascendente en la vida de las familias argentinas puedan brindar el debido asesoramiento y asistencia en el proceso de acceso a la vivienda, ya sea en instancia de compra o alquiler de las mismas, cuenten con la totalidad de las herramientas imprescindibles a dichos.

Teniendo presente, además, que quienes intervienen en dichos procesos tienen la obligación de Informar a la UIF en los casos que correspondan y que, asimismo están obligados a retener o controlar tributos.

En consecuencia, hemos identificados algunos elementos a tener presente en la valoración del presente proyecto de ley:

1. Proliferación de Prácticas Ilegales y Delitos: El ejercicio del corretaje por individuos y empresas con socios no profesionales y debidamente matriculados genera un potencial riesgo y entorno de competencia desleal que afecta tanto a los profesionales que cumplen con las normativas como a la sociedad en general. Esta situación ha derivado en casos de fraude y delitos, como el lavado de activos, donde la falta de regulación permite que personas sin la formación adecuada actúen en un sector que requiere especialización y responsabilidad. La normativa de la Unidad de Información Financiera (UIF) subraya la importancia de contar con profesionales matriculados en la prevención y el cumplimiento normativo para evitar la comisión de delitos.
2. Fortalecimiento de la Profesionalización: El corretaje inmobiliario ha evolucionado, convirtiéndose en una profesión que exige sólida formación académica y la obtención de una matrícula colegial habilitante. Este proyecto de ley establece que los contratos de corretaje solo serán válidos si los corredores están debidamente habilitados, garantizando que quienes ejerzan la actividad estén capacitados y cumplan con los estándares profesionales exigidos por la ley.
3. Protección de la Sociedad y de los Bienes Personales: Las actividades informales en el corretaje ponen en riesgo no solo los ahorros de los ciudadanos, sino también sus proyectos de vida. La intervención de corredores matriculados, quienes están sujetos a controles éticos y normativos, proporciona garantías de buena praxis y protección a los derechos de los clientes. Con esta modificación, buscamos asegurar que todas las transacciones inmobiliarias se realicen bajo la supervisión de profesionales competentes, minimizando así el riesgo de fraudes y actividades ilícitas.

4. Defensa de la Economía Profesional: Los corredores inmobiliarios matriculados enfrentan un perjuicio económico significativo debido a la competencia desleal que representan aquellos que operan sin matrícula. Esta situación no solo afecta a sus ingresos, sino que también impacta en la economía de las empresas familiares que cumplen con las obligaciones fiscales y laborales. Al establecer que las sociedades dedicadas al corretaje estén compuestas solo por socios matriculados, esta propuesta busca promover la equidad y la sostenibilidad del sector. Priorizando el beneficio de los consumidores y contribuyendo a la paz social.

Es importante señalar que otros consejos profesionales y colegios han implementado normativas similares para proteger el ejercicio profesional. Algunas de estas normativas incluyen:

- Ley N° 20.266 (Ley de Martilleros): Establece la responsabilidad ilimitada, solidaria y conjunta de los martilleros y los administradores de sociedades que realicen actos de remate, exigiendo que estos sean llevados a cabo por martilleros matriculados.
- Ley N° 9.739 (Colegio de Corredores de Entre Ríos): Prohíbe la formación de sociedades con personas inhabilitadas o que se encuentren afectadas por incompatibilidades establecidas en la ley.
- Estatuto del Colegio de Abogados de Rosario: Regula la asociación de abogados, prohibiendo la asociación con procuradores y con terceros para evitar influencias indebidas.
- Ley N° 20.488 (Ciencias Económicas): Exige que contadores y otros especialistas estén matriculados para ejercer, prohibiendo a personas no matriculadas ofrecer servicios en este campo.
- Ley N° 12.277 de la Provincia de Buenos Aires y la N° Ley 23.187 sancionada por el Congreso Federal: Determinan que el ejercicio de la abogacía es exclusivo para matriculados, prohibiendo la participación de no matriculados en sociedades profesionales.
- Ley N° 11.328 de la Provincia de Buenos Aires (Farmacias): Regula la propiedad de farmacias, permitiendo que sean propiedad de farmacéuticos con título habilitante y estableciendo regulaciones estrictas sobre la participación de terceros no farmacéuticos.

- Ley N° 10.973 de la Provincia de Buenos Aires: Prohíbe constituir sociedades con personas inhabilitadas para el ejercicio profesional.

Este proyecto de ley no solo es una medida correctiva, sino un llamado a mis pares de la Cámara de Diputados a colaborar en la construcción de un marco normativo que proteja a los profesionales habilitados y a la sociedad en su conjunto. La regulación efectiva del corretaje inmobiliario es fundamental para garantizar un ejercicio responsable de la profesión, contribuir a la transparencia del mercado y fomentar la confianza de los ciudadanos en los servicios inmobiliarios.

Por los fundamentos expuestos, solicito a mis pares que me acompañen en el presente proyecto de ley, la aprobación de la presente modificación al artículo 1346 del Código Civil y Comercial de la Nación, con la firme convicción de que juntos podemos fortalecer la regulación de una actividad esencial para el desarrollo económico y social de nuestro país.

Roberto M. Mirabella.-