

Ley Nº 5807 COLEGIO DE CORREDORES INMOBILIARIOS DE LA PROVINCIA DE CATAMARCA

EL SENADO Y LA CÁMARA DE DIPUTADOS
DE LA PROVINCIA DE CATAMARCA
SANCIONAN CON FUERZA DE
LEY:

COLEGIO DE CORREDORES INMOBILIARIOS DE LA PROVINCIA DE CATAMARCA

TÍTULO I DISPOSICIONES GENERALES

ARTÍCULO 1°.- Objeto. Establécese el régimen para el ejercicio del corretaje inmobiliario en el territorio de la provincia de Catamarca.

ARTÍCULO 2°.- Definición. A los fines de la presente Ley entiéndese por Corredor inmobiliario a la persona que, en forma habitual y onerosa intermedia entre la oferta y la demanda en negocios inmobiliarios ajenos, de administración o disposición, participando en ellos mediante la realización de hechos o actos que tienen por objeto conseguir su materialización.

ARTÍCULO 3°.- Requisitos. Para ejercer la actividad de corredor inmobiliario el profesional debe estar habilitado de acuerdo con las disposiciones de la presente Ley y estar inscripto con matrícula correspondiente. La matriculación se rige por el procedimiento establecido en la presente Ley y por el Colegio de Corredores Inmobiliarios, quien tiene a su cargo su otorgamiento.

TÍTULO II COLEGIO DE CORREDORES INMOBILIARIOS

CAPÍTULO I CREACIÓN, COMPETENCIA, ORGANIZACIÓN Y FUNCIONAMIENTO DEL COLEGIO

ARTÍCULO 4°.- Creación y competencia. Créase el Colegio de Corredores Inmobiliarios de la provincia de Catamarca, con capacidad para actuar como persona de derecho público, no estatal, con domicilio legal en la ciudad de San Fernando del Valle de Catamarca, con jurisdicción en toda la Provincia.

ARTÍCULO 5°.- Organización. El Colegio de Corredores Inmobiliarios de la Provincia está integrado por los profesionales con título universitario de la especialidad y por quienes, a la fecha de la entrada en vigencia de la presente Ley, se consideran idóneos según las disposiciones de esta Ley.

ARTÍCULO 6°.- Funcionamiento. El funcionamiento del Colegio de Corredores Inmobiliarios se rige por la presente Ley, su reglamentación, por los estatutos, reglamentos internos y Código de Ética Profesional que en consecuencia se dicten, y por las resoluciones que las instancias orgánicas del Colegio adopten en el ejercicio de sus atribuciones.

CAPÍTULO II FUNCIÓN, PROHIBICIÓN E INTERVENCIÓN

ARTÍCULO 7°.- Funciones. Las funciones del Colegio de Corredores Inmobiliarios son:

- a) gobernar y controlar la matrícula profesional, llevar el registro y ejercer su gobierno;
- b) resolver sobre las solicitudes de inscripción en la matrícula, oposiciones que se formulen y recursos por inscripciones denegadas, de conformidad a las normas reglamentarias sobre el particular;
- c) recibir el juramento profesional a cada profesional aspirante;
- d) otorgar la credencial y certificados habilitantes para el respectivo ejercicio profesional, en el que debe constar la identidad del profesional, su domicilio real y legal, número de matrícula, tomo y folio en donde conste la inscripción;
- e) organizar y llevar los legajos individuales de cada uno de los inscriptos;
- f) formar comisiones o subcomisiones permanentes o transitorias para fines específicos y a los efectos de un mejor cumplimiento de los objetivos del Colegio, siempre que no se lesione la autonomía del gobierno;
- g) procurar los recursos que sean necesarios para su funcionamiento y cumplimiento de sus fines, y a tal efecto, adquirir bienes y enajenarlos, gravarlos, obligarse y administrar su patrimonio;
- h) establecer relaciones con instituciones afines;
- i) colaborar con los poderes públicos o dependencias oficiales evacuando los informes requeridos por los mismos y solicitar los que fueran necesarios para el Colegio, representando a sus colegiados;
- j) fomentar el espíritu de solidaridad y asistencia recíproca entre sus miembros;
- k) promover y participar en congresos, jornadas y conferencias que se refieran a la temática del Corredor y temas afines. Animando a los profesionales al perfeccionamiento profesional, a través del dictado de cursos de capacitación, investigaciones, proyectos y evacuando todo tipo de informe sobre el particular;
- l) colaborar a requerimiento de los Organismos del Estado en los Proyectos de Ley, formulación de políticas, programas e iniciativas que requieran de la especialidad de la profesión ofreciendo su asesoramiento;
- m) convenir con universidades la realización de cursos de especialización de postgrado o realizarlos directamente;
- n) redactar su Estatuto y su Reglamento de funcionamiento interno y ponerlo en actividad;
- o) darse su presupuesto anual, del cual se dará cuenta a la Asamblea General Ordinaria Anual;
- p) vigilar el cumplimiento de la presente Ley y todos los reglamentos que regulan la profesión;
- q) velar por el decoro y ética profesional, ejerciendo la potestad disciplinaria sobre los matriculados. Interviniendo como árbitro en las cuestiones atinentes al ejercicio profesional que se le sometan y evacuar las consultas que se formulen;
- r) propugnar al perfeccionamiento de la carrera universitaria colaborando con investigaciones, proyectos y confeccionando todo tipo de informe sobre el particular;
- s) relevar y difundir de forma mensual información estadística sobre la situación de locaciones con fines habitacionales en la provincia de Catamarca;
- t) realizar los actos que fueren menester en aras de la concreción de los fines precedentemente consignados;
- u) realizar estudios periódicos que aporten información objetiva de referencia a los corredores inmobiliarios, que sea de utilidad para establecer los valores de los inmuebles situados en la Provincia.

ARTÍCULO 8°.- Prohibición. El Colegio no puede intervenir en cuestiones políticas o en las que sean ajenas a sus fines.

ARTÍCULO 9°.- Causas de intervención. El Poder Ejecutivo Provincial puede intervenir el Colegio cuando no cumpla con los fines consignados, transgreda las disposiciones legales o por acefalía de los Directorios.

En el decreto de intervención deben estar expresamente detalladas las causas de la misma. Se debe designar interventor, e indicar detalladamente la gestión que se le encomienda y fijar el plazo para su cometido, el que no debe exceder de sesenta (60) días en los cuales

debe llamar a elecciones a fin de designar nuevas autoridades.

ARTÍCULO 10°.- Recursos. El Colegio de Corredores Inmobiliarios de la Provincia cuenta para su funcionamiento con los siguientes recursos:

- a) los derechos y tasas de inscripción en la matrícula;
- b) el importe de las cuotas periódicas que deben abonar los colegiados;
- c) las donaciones subsidios y legados que se le efectúen;
- d) las contribuciones extraordinarias que determine la Asamblea;
- e) las tasas que se establezcan para los servicios prestados a los Colegiados y terceros;
- f) multas y recargos;
- g) empréstitos;
- h) las rentas que produzcan los bienes y los intereses devengados por operaciones bancarias;
- i) ingresos de causa legal no previstos en la presente Ley.

ARTÍCULO 11°.- Responsabilidad de los directores. Los directores no son responsables, personal ni solidariamente por las obligaciones del Colegio. Si son responsables, en cambio, personal y solidariamente, de la administración y gestión de los fondos, de mal desempeño en su gestión y por violación de las leyes y demás disposiciones atinentes a la organización y funcionamiento de la entidad. Queda exceptuado de la responsabilidad quien no apruebe la resolución que da causa a dicha violación y deje constancia de su negativa.

CAPÍTULO III MATRÍCULA PROFESIONAL

ARTÍCULO 12°.- Matrícula. El ejercicio de la profesión de Corredor Inmobiliario en la Provincia requiere la previa inscripción en la matrícula del Colegio.

ARTÍCULO 13°.- Inscripción. La inscripción en la matrícula es de carácter obligatoria, y debe realizarse con la presentación de la solicitud correspondiente en el formulario que debe proveer el Colegio.

ARTÍCULO 14°.- Trámite de inscripción. El Colegio debe dictar una resolución incorporándolo o en su caso denegando la solicitud a través de sus autoridades y en la forma que determina la Ley. Debe verificar que el peticionante reúna los requisitos exigidos por la presente Ley. En el caso que se deniegue la solicitud, el peticionante queda habilitado para interponer el recurso correspondiente.

ARTÍCULO 15°.- Requisitos. El profesional que solicite la inscripción de la matrícula debe cumplir con los siguientes requisitos:

- a) ser mayor de edad o estar habilitado legalmente;
- b) acreditar identidad;
- c) poseer título habilitante, reconocido por el Ministerio de Educación de la Nación, de Corredor Inmobiliario conforme lo disponga la reglamentación vigente;
- d) denunciar domicilio real en la provincia de Catamarca y constituir domicilio legal;
- e) acreditar que no se encuentra inhabilitado para disponer de sus bienes, mediante certificación del Registro de Propiedad de su domicilio real y legal en su caso;
- f) presentar certificado de antecedentes penales expedido por la policía provincial;
- g) constituir una garantía real o personal a la orden del organismo que tiene a su cargo el gobierno de la matrícula, cuya constitución debe ser determinada por éste con carácter general;
- h) abonar el derecho de matrícula vigente;
- i) prestar juramento de ejercer la profesión con decoro, dignidad y probidad;
- j) declarar bajo juramento no estar comprendido dentro de las inhabilidades e incompatibilidades previstas en la legislación vigente.

ARTÍCULO 16°.- Prohibición de matriculación. No pueden inscribirse en el Colegio:

- a) aquellas personas que están inhabilitadas para ejercer el comercio;
 - b) fallidos y concursados hasta su rehabilitación;
 - c) los inhabilitados para disponer de sus bienes;
 - d) los condenados con pena de inhabilitación para ejercer cargos públicos y los condenados por delitos contra la propiedad o fe pública;
 - e) los sujetos contemplados en los Artículos 32, 48 y concordantes del Código Civil y Comercial.
- Quienes están habilitados para solicitar la inscripción en la matrícula, pero luego pierdan esa condición deben informar dicha modificación al Colegio de Corredores Inmobiliarios, y debe procederse a su suspensión hasta tanto recupere la habilidad para el ejercicio de la profesión. La falta o renuencia a otorgar dicho informe produce sin más la cancelación definitiva de la matrícula.

ARTÍCULO 17°.- No discriminación. La inscripción a la matrícula no se puede negar por razones ideológicas, políticas, sociales, económicas, raciales, religiosas o que impliquen alguna forma de discriminación.

ARTÍCULO 18°.- Inhabilidades. No puede ejercer la actividad de Corredor Inmobiliario por incompatibilidad:

- a) el Gobernador y Vicegobernador, Ministros, Secretarios y Subsecretarios del Poder Ejecutivo e Intendentes;
- b) magistrados, funcionarios y empleados del Poder Judicial Provincial y Nacional;
- c) los comprendidos en los incisos a, b, c, d y e del Artículo 16 de la presente Ley;
- d) los excluidos temporaria o definitivamente del ejercicio de la actividad por sanción disciplinaria.

* **ARTÍCULO 19°.- Sociedades comerciales.** Las sociedades comerciales que tienen por objeto el corretaje inmobiliario deben contar con una Dirección Técnica a cargo de un socio o personal contratado que cuente con título profesional en corretaje inmobiliario, en los términos del Artículo 2° de esta Ley

El director técnico es responsable en forma personal por el incumplimiento de lo establecido en la presente Ley y es responsable solidario con la sociedad comercial por la legitimidad de sus actos en relación a su actuación profesional.

* **Vetado parcialmente, Art. 19 Propuesto por Decreto GJyDH. N° 2046**

CAPÍTULO IV DERECHOS, OBLIGACIONES Y PROHIBICIONES DEL CORREDOR INMOBILIARIO

ARTÍCULO 20°.- Derechos. Son derechos de los Corredores Inmobiliarios:

- a) ser intermediarios en operaciones de compraventa, permuta, locación de bienes inmuebles y de fondos de comercio;
- b) percibir los honorarios de las partes o retribución que haya sido pactada;
- c) conocer fehacientemente si es que su comitente ha autorizado a otro corredor o agente inmobiliario. En este último caso, si la operación la concluyera con uno solo de ellos, los restantes corredores tienen derecho a percibir el reintegro de los gastos convenidos, documentados y efectivamente realizados;
- d) requerir directamente de las oficinas públicas, bancos oficiales, entidades financieras y particulares, los informes y certificados necesarios para el cumplimiento de sus actividades;
- e) realizar tasaciones e informar el valor de los inmuebles;
- f) percibir, por parte de su comitente, el reintegro de los gastos convenidos, documentados y efectivamente realizados si los encargos son revocados por causas que no le sean imputables al corredor inmobiliario;
- g) administrar inmuebles;
- h) gozar de los beneficios que brinda el Colegio;
- i) tener voz y voto en las Asambleas;
- j) elegir y ser elegidos para integrar los Órganos Directivos del Colegio conforme con esta Ley y disposiciones reglamentarias;
- k) participar de las reuniones del Consejo Directivo con voz y sin voto;
- l) compulsar los libros de actas, tesorería y matriculados en presencia de la persona responsable de los mismos;
- m) solicitar convocatoria a Asamblea General Extraordinaria;
- n) dirigirse por escrito al Consejo Directivo para acercar sugerencias, inquietudes o proyectos;

o) solicitar la inclusión de determinados puntos en el orden del día de las Asambleas con la firma del veinte por ciento (20%) de los matriculados, dentro de los cinco (5) días de publicada la convocatoria.

ARTÍCULO 21°.- Derecho de retribución. El corredor inmobiliario tiene derecho a percibir la retribución u honorario por un contrato de locación, arrendamiento, compraventa, o documento en el que quede perfeccionado el acuerdo de voluntad entre las partes intervinientes en relación con el inmueble o derecho objeto de su intermediación. Este derecho nace en las locaciones o arrendamientos al momento de adquirir el contrato fecha cierta y en las compraventas al momento de su instrumentación ya sea por boleto de compraventa con fecha cierta o Escritura Pública, y si se encuentran cumplidas las obligaciones fiscales inherentes al contrato. Los honorarios son pactados libremente entre las partes. Cuando intervenga un solo corredor, éste tiene derecho a percibir retribución de cada una de las partes. Si interviene más de un corredor, cada uno, tiene derecho a exigir remuneración a su comitente. Si actúa más de un corredor por la misma parte, los honorarios o retribuciones deben ser compartidos, siempre respetando los límites establecidos.

ARTÍCULO 22°.- Derecho de publicidad. La publicidad que realizan los corredores inmobiliarios debe ser precisa, inequívoca, y evitar incluir información que pueda inducir a error a los interesados, para lo que debe observar las siguientes reglas:

- a) la tipología de la oferta debe ser consignada en forma clara sin que dé lugar a más de una interpretación;
- b) las facilidades de pago del precio o la financiación que se ofrezca, debe estar detallada íntegramente en la oferta;
- c) no ofrecer formas y condiciones de pago o planes de financiación a cargo de terceros que no hayan sido previamente acordados con éstos;
- d) los inmuebles ofrecidos deben estar perfectamente descriptos, y sin anunciar calidades que no poseen, o condiciones que no son ciertas.

ARTÍCULO 23°.- Obligaciones. Son obligaciones del Corredor Inmobiliario, sin perjuicio de las establecidas en el orden nacional y las que posteriormente vayan a establecerse:

- a) observar el fiel cumplimiento de la presente Ley, decretos reglamentarios, resoluciones y demás disposiciones que se dictaren o tuvieren vinculación con la actividad y mantener al día sus obligaciones con el Colegio de Corredores Públicos Inmobiliarios;
- b) respetar lo encomendado por sus mandantes, siempre que no atente contra la moral y las buenas costumbres;
- c) guardar secreto profesional de lo referido a las operaciones en las que intervenga, salvo relevamiento de tal deber por mandato de autoridad judicial competente;
- d) dar aviso al Colegio de cambios de domicilio, así como el cese o reanudación del ejercicio de su actividad profesional;
- e) comprobar la identidad de las personas entre quienes se tratan los negocios en los que interviene y su capacidad legal para celebrarlos;
- f) comprobar la existencia de los instrumentos de los que resulte el título invocado por el enajenante; recabar la información sobre inscripción del dominio, gravámenes, embargos, restricciones y anotaciones que reconozcan aquellos, como también las inhibiciones o interdicciones que puedan afectar al transmitente;
- g) convenir por escrito con el legitimado para disponer del bien, los gastos y la forma de satisfacerlos, las condiciones de la operación en la que intervendrá y demás instrucciones relativas al negocio;
- h) proponer los negocios con exactitud, precisión y claridad necesarias para la formación del acuerdo de voluntades, comunicando a las partes en forma veraz las circunstancias que puedan influir sobre la conclusión de la operación en particular, relativas al objeto y al precio del mercado;
- i) asistir a la entrega de los bienes transmitidos con su intervención;
- j) entregar a las partes una lista firmada, con la identificación de la documentación en cuya negociación intervenga;
- k) requerir de su comitente una autorización escrita en la cual se detalle plazo, clase, modalidades y precio objeto de la operación; salvo acuerdo expreso en contrario, no corresponde el reintegro de los gastos efectuados, en aquellos casos en que no se ha concretado la operación encomendada en el plazo previsto;
- l) hallarse presente en el momento de la firma de los contratos otorgados por escrito, en instrumento privado, y dejar en su texto constancia firmada de su intervención, recogiendo un ejemplar que debe conservar bajo su responsabilidad;
- m) llevar los libros que determinen las disposiciones legales vigentes;
- n) denunciar ante el Consejo Directivo las transgresiones al ejercicio profesional de las que tuviere conocimiento.

ARTÍCULO 24°.- Prohibiciones del corredor inmobiliario. Está prohibido a los Corredores inmobiliarios:

- a) permitir en forma expresa o tácita, que su nombre sea utilizado para ejercer actos de corretaje por personas no matriculadas. Como también dar participación en sus honorarios a personas no matriculadas, así fuere en sociedad accidental;
- b) formar sociedades con personas inhabilitadas o afectadas por las incompatibilidades establecidas en la presente Ley;
- c) ceder papeles o formularios que los identifique, o facilitar el uso de sus oficinas para el ejercicio de estas actividades, a personas no matriculadas;
- d) suscribir instrumentos de venta o realizar actos de administración, sin contar con autorización suficiente del comitente;
- e) efectuar descuentos, bonificaciones o reducciones de honorarios en violación al arancel;
- f) procurar clientes por medios incompatibles con el decoro, la dignidad y probidad del corretaje inmobiliario;
- g) retener valores en lo que excede los gastos y honorarios o retener documentos de sus comitentes;
- h) efectuar publicidad que pueda inducir a engaño.

ARTÍCULO 25°.- Libro obligatorio. Los corredores inmobiliarios deben llevar un libro rubricado por el Colegio que tenga a su cargo la matrícula, en el cual consten por orden cronológico las operaciones encomendadas y las realizadas, con la indicación del nombre y domicilio de los contratantes, ubicación del bien objeto de la negociación y principales condiciones del contrato celebrado.

ARTÍCULO 26°.- Personas no matriculadas. Las personas que no se encuentren inscriptas con matrícula profesional, no pueden ejercer con habitualidad actos de corretaje o intermediación inmobiliaria. El Colegio tiene a su cargo el deber de denunciar ante la autoridad judicial competente todo ejercicio ilegal de la actividad del que tome conocimiento o sea denunciado por alguno de sus colegiados.

TÍTULO III

DE LOS ÓRGANOS DEL COLEGIO DE CORREDORES INMOBILIARIOS DE LA PROVINCIA DE CATAMARCA

CAPÍTULO I

DE LAS AUTORIDADES DEL COLEGIO

ARTÍCULO 27°.- Autoridades del colegio. Son autoridades del Colegio:

- a) la Asamblea Ordinaria y Extraordinaria de profesionales matriculados;
- b) el Consejo Directivo está compuesto por un (1) Presidente, un (1) Vicepresidente, un (1) Secretario, un (1) Tesorero, tres (3) Vocales titulares y tres (3) Vocales suplentes;
- c) el Tribunal de Disciplina y Ética Profesional, a cargo de tres (3) miembros titulares;
- d) la Comisión Fiscalizadora está integrada por tres (3) Revisores de Cuentas titulares y un (1) Revisor de Cuentas suplente.

CAPÍTULO II ASAMBLEAS

ARTÍCULO 28°.- Asambleas. Clases. Las asambleas pueden ser ordinarias y extraordinarias. Deben ser presididas por el presidente del directorio o por quien lo reemplace en el ejercicio de sus funciones. A falta de estos, el reemplazo está a cargo de quien designe la Asamblea. Sus deliberaciones se deben ajustar al orden del día fijado. Son integradas por los profesionales inscriptos en la matrícula. Al momento de conformar la Asamblea debe respetarse la paridad de género entre sus miembros en cuanto sea posible.

ARTÍCULO 29°.- Asambleas ordinarias. Las Asambleas Ordinarias se reunirán anualmente dentro de los ciento ochenta (180) días posteriores al cierre del ejercicio anual y en las que deben tratarse como mínimo:

- a) Memoria y Balance del ejercicio fenecido;
- b) renovación de autoridades.

ARTÍCULO 30°.- Asambleas extraordinarias. Las Asambleas Extraordinarias, se celebrarán por resolución del Consejo Directivo o a solicitud fundada y firmada por al menos el veinte por ciento (20%) de los profesionales matriculados, en cuyo caso, deben acreditar tener la

matrícula vigente al momento de solicitarla y las firmas deben ser autenticadas por escribano público, Autoridad Judicial competente o ratificadas ante el Secretario del Consejo Directivo. Se deben realizar dentro de los quince (15) días de la fecha de presentación de la solicitud, si no fuere menester la ratificación y en su caso, contados a partir de la ratificación del mínimo necesario.

ARTÍCULO 31°.- Convocatorias. Requisitos. La convocatoria a Asamblea Ordinaria o Extraordinaria da a conocer mediante:

- a) comunicación postal o electrónica que garantice la comunicación personal y fehaciente. Debe ser dirigida al matriculado con derecho a voto y al domicilio o correo electrónico constituido, cursada con una anticipación no menor a cinco (5) días a la fecha de realización;
- b) dos (2) publicaciones seguidas en uno de los diarios de mayor circulación dentro de la competencia territorial del Colegio, las que deben efectuarse con una anticipación no inferior a diez (10) días de la fecha de celebración;
- c) poniéndola de manifiesto en lugar público de la sede del Colegio.

ARTÍCULO 32°.- Mayoría. Las asambleas, si no se exigen concurrencias especiales, se constituirán a la hora fijada, con asistencia de no menos de un tercio (1/3) de los inscriptos. En caso de haber transcurrido una hora sin la asistencia mencionada, pueden sesionar válidamente cualquiera sea el número de concurrentes.

Las decisiones se toman por simple mayoría de votos. La asistencia será personal.

ARTÍCULO 33°.- Asistencia. El matriculado asistente a la Asamblea, debe hacerlo munido de su credencial y el recibo correspondiente que acredite encontrarse al día con sus cuotas y obligaciones establecidas en la presente Ley.

ARTÍCULO 34°.- Doble voto. Quien sea designado para presidir la asamblea tiene doble voto en caso de empate. De ser el presidente del directorio o alguno de sus miembros, no pueden votar en asuntos relativos a su gestión.

ARTÍCULO 35°.- Funciones de la asamblea ordinaria. Son funciones de la asamblea ordinaria:

- a) decidir sobre la memoria y balance del ejercicio;
- b) monto de los derechos de inscripción;
- c) los montos de los aportes, multas y fianzas establecidas por esta Ley.

ARTÍCULO 36°.- Funciones de la asamblea extraordinaria. Son funciones de la asamblea extraordinaria resolver sobre todo otro asunto no mencionado en el Artículo anterior.

CAPÍTULO III CONSEJO DIRECTIVO

ARTÍCULO 37°.- Composición y paridad de género. El Consejo Directivo está compuesto por:

- a) un (1) Presidente;
- b) un (1) Vicepresidente;
- c) un (1) Secretario;
- d) un (1) Tesorero;
- e) tres (3) Vocales titulares; y
- f) tres (3) Vocales suplentes.

Al momento de integrarse el Consejo Directivo se debe intercalar un hombre y una mujer, o viceversa, en cada uno de los cargos establecidos en este artículo.

ARTÍCULO 38°.- Duración de los cargos. Duran dos (2) años en el ejercicio de sus funciones, pudiendo ser reelegidos por una vez en forma consecutiva. Pueden ser removidos de sus cargos en caso de suspensión en el ejercicio profesional o cancelación de la matrícula, por mal desempeño en el cargo o por imposibilidad física o material de ejercer el mismo, por decisión de la asamblea extraordinaria convocada especialmente a tal fin que no puede sesionar válidamente sin la presencia de al menos un tercio de los inscriptos.

ARTÍCULO 39°.- Elección del directorio. La elección de los miembros del Directorio se realiza en comicios por voto secreto y obligatorio de los profesionales matriculados con más de tres (3) meses de antigüedad, con domicilio real en la competencia territorial del Colegio, a simple pluralidad de sufragios y en un todo de acuerdo al Reglamento Electoral.

ARTÍCULO 40°.- Requisitos. Para ser electo presidente, se requiere al menos de cuatro (4) años de matriculación en el Colegio respectivo, ejercicio continuado de la profesión por igual lapso dentro de la competencia territorial del mismo y tener en el mismo domicilio real. Para los restantes cargos y en iguales condiciones, se requiere no menos de dos (2) años de matriculado. La antigüedad requerida en el presente artículo solo se exigirá a partir del cuarto año de funcionamiento del Colegio.

ARTÍCULO 41°.- Funciones. Son funciones del Directorio:

- a) ejercer las funciones establecidas en el Artículo 7°, que no son competencias del Tribunal de Disciplina y ética profesional;
- b) proyectar los estatutos, reglamentos, Código de Ética, régimen procesal para la tramitación de oposiciones a la inscripción en la matrícula y de los recursos por inscripción indebida, interpretar unos y otros, y proponer reformas a los mismos;
- c) resolver el otorgamiento de poderes y sus revocatorias;
- d) decidir sobre la contratación de empleados, como así también su remuneración y remoción;
- e) designar los miembros de las comisiones que se formen, a los efectos de la administración y demás fines del Colegio;
- f) elaborar el presupuesto anual de la institución;
- g) convocar a las asambleas y redactar la orden del día a tratarse en Asambleas;
- h) llevar registro actualizado de todos los corredores inscriptos en su Jurisdicción el cual tiene carácter público y es de acceso gratuito;
- i) depositar los fondos en las instituciones bancarias que correspondan a su competencia territorial a la orden conjunta del presidente y tesorero;
- j) someter a consideración de la Asamblea la memoria y balance del ejercicio fenecido;
- k) comparecer ajuicio, perseguir el ejercicio ilegal o defectuoso de la profesión y contar con los recursos del Colegio;
- l) representar a los matriculados a solicitud de estos en defensa de sus derechos y garantías profesionales;
- m) reunirse con la periodicidad necesaria, por lo menos cada treinta (30) días;
- n) deliberar con por lo menos dos tercios de sus miembros y tomar sus decisiones por mayoría simple de votos; el presidente tiene doble voto en caso de empate;
- o) dictar su propio régimen de acafealia y sus modificaciones;
- p) confeccionar la tabla de honorarios o aranceles, respetando los límites establecidos en la presente.

ARTÍCULO 42°.- Responsabilidad. Los integrantes del Consejo Directivo no son responsables, personal ni solidariamente, por las obligaciones del Colegio. Sin embargo, tal eximente no tendrá efecto en caso de administración infiel o mala administración al objeto del Colegio, de las leyes y demás disposiciones atinentes a la organización y funcionamiento de la Entidad. Quedará exceptuado aquel que no hubiere aprobado la resolución originaria del acto habiendo dejado expresa constancia de su oposición.

CAPÍTULO IV TRIBUNAL DE DISCIPLINA Y ÉTICA PROFESIONAL

ARTÍCULO 43°.- Composición. La conducta profesional debe ser juzgada por el Tribunal de Disciplina y Ética Profesional, cuya composición debe estar compuesta por tres (3) jueces elegidos por dos (2) años en forma simultánea y bajo las mismas condiciones establecidas para la elección del Directorio. Por lo menos uno de los puestos del Tribunal de Disciplina y Ética Profesional debe ser ocupado por una mujer.

ARTÍCULO 44°.- Funciones. Corresponde al Tribunal de Disciplina reglamentar y aplicar las sanciones previstas por esta Ley y demás legislación vigente aplicable a las funciones de Corredores Inmobiliarios, por incumplimiento de las obligaciones establecidas. Conocerá y juzgará los casos de faltas cometidos por los profesionales en ejercicio de su función, las de inconductas que afecten el decoro de ésta y de todos aquellos en que se viole un principio de ética profesional. El Tribunal procederá de oficio o a petición de partes.

ARTÍCULO 45°.- Miembros. Al asumir, sus miembros designarán un (1) Presidente, actuando los restantes como Vocales en el orden que determinen. Reemplazará al Presidente en caso de enfermedad, impedimento, fallecimiento, excusación o recusación, el Primer Vocal. Pueden ser removidos por las mismas causales que los Directores. En caso de acefalia pueden ser reemplazados por conjueces ad hoc elegidos por sorteo entre los profesionales matriculados.

ARTÍCULO 46°.- Requisitos. Para ser juez del Tribunal de Disciplina y Ética Profesional se requiere:

- a) tener, como mínimo, tres (3) años continuados en el ejercicio profesional;
- b) tener domicilio real en la competencia territorial del Colegio;
- c) no haber sido nunca sancionado por el Tribunal de Disciplina y Ética Profesional.

ARTÍCULO 47°.- Iniciación del sumario. Denunciada o iniciada de oficio una presunta falta cometida por un corredor inmobiliario, el Tribunal de Disciplina y Ética Profesional debe instruir sumario con participación del inculpado, quien puede ser asistido por un asesor letrado; en caso de no comparecer al sumario, proseguirá la causa sin representación. El Tribunal puede realizar toda diligencia necesaria para la instrucción de la causa, citando a tal efecto testigos o efectuando inspecciones. El sumario no puede durar más de un (1) año.

ARTÍCULO 48°.- Resolución. Clausurado el sumario, el Tribunal debe expedirse dentro de los quince (15) días hábiles siguientes. La decisión recaída en la causa disciplinaria debe ser notificada a las partes dentro de las 48 horas de pronunciada.

ARTÍCULO 49°.- Apelación. Las resoluciones dictadas por el Tribunal de Disciplina y Ética Profesional son apelables, tanto por el denunciante como por el imputado. El recurso debe interponerse, debidamente fundado, dentro de los diez (10) días hábiles de notificada la resolución ante la Cámara de Apelaciones en lo Penal de la provincia de Catamarca.

ARTÍCULO 50°.- Sanciones. Las sanciones disciplinarias pueden consistir en:

- a) apercibimiento público;
- b) multa, cuyo importe será fijado por este Tribunal;
- c) suspensión de hasta dos (2) años en el ejercicio profesional;
- d) cancelación de la inscripción en la matrícula. Sólo en el caso de haber sido sancionado previamente por el Tribunal con la suspensión de matrícula, la comisión de una nueva falta que encontrare culpable al imputado se puede resolver en la cancelación definitiva de la matrícula.

CAPÍTULO V COMISIÓN FISCALIZADORA

ARTÍCULO 51°.- Conformación. La Comisión Fiscalizadora está conformada por tres (3) miembros titulares y un (1) miembro suplente. Duran dos (2) años en sus funciones, y pueden ser reelegidos mediante intervalo de un periodo. Ejercen sus cargos ad honorem. Los titulares son dos (2) en representación de la mayoría y uno (1) de la minoría, siempre y cuando ésta última supere el tres por ciento (3%) de los votos. En caso de vacancia el cargo debe ser asumido por un suplente de la mayoría o de la minoría según corresponda. Al momento de conformar la comisión fiscalizadora debe respetarse la paridad de género entre sus miembros en cuanto sea posible.

ARTÍCULO 52°.- Requisitos. Para ser miembro de la Comisión Fiscalizadora, se requiere:

- a) tener al menos dos (2) años de matriculación en el Colegio respectivo;
- b) no ser miembro de los restantes órganos.

La antigüedad requerida en el presente artículo solo se exigirá a partir del cuarto año de funcionamiento del Colegio.

ARTÍCULO 53°.- Elección de los miembros. La elección de los miembros se debe realizar por voto directo y secreto de los colegiados y en forma simultánea con las elecciones del Directorio.

ARTÍCULO 54°.- Funciones. La comisión fiscalizadora tiene a su cargo la tarea de control de la administración, destino y aplicación de los fondos que recaude el Colegio por cualquier concepto y el cumplimiento de las obligaciones impositivas y previsionales, debiendo emitir un dictamen anual, que se debe publicar con la memoria y los estados contables del Colegio.

TÍTULO IV ARANCELES

CAPÍTULO I NORMAS GENERALES

ARTÍCULO 55°.- Honorarios. Los honorarios del Corredor Público inmobiliario serán pactados libremente entre las partes y en caso de controversia será de aplicación la escala arancelaria dispuesta en la presente Ley.

ARTÍCULO 56°.- Escala arancelaria. Los aranceles se deben ajustar a la siguiente escala:

- a) hasta un tres por ciento (3%) a cargo de cada parte para la venta de casas, campos, departamentos, oficinas, locales, cocheras, incluidos los situados en propiedad horizontal;
- b) hasta un cinco por ciento (5%) a cargo de cada parte, comprador y vendedor para fraccionamiento de tierras, loteos y terrenos urbanos;
- c) hasta un cinco por ciento (5%) del monto del contrato a cargo del arrendatario o locatario para arrendamientos rurales y locaciones urbanas;
- d) hasta un diez por ciento (10%) del monto del contrato, a cargo de cada parte para locaciones por temporada;
- e) hasta un diez por ciento (10%) para administración de propiedades de plaza sobre lo recaudado; y quince por ciento (15%) de otras plazas;
- f) hasta un dos por ciento (2%) para tasaciones judiciales sobre el valor de los bienes a cargo de quien lo solicita o de quien resulta obligado por resolución judicial;
- g) hasta un uno por ciento (1%) para tasaciones oficiales o particulares sobre el valor de los bienes a cargo de quien lo solicite;
- h) hasta un uno por ciento (1%) sobre el valor de los bienes para estimación del valor de bienes para su comercialización o venta.

TÍTULO V DISPOSICIONES ESPECIALES

ARTÍCULO 57°.- Cargos. Los cargos previstos por esta Ley son desempeñados ad honorem y tienen carácter de obligatorio para todos los inscriptos en condiciones de ser electos, salvo impedimento debidamente justificado.

ARTÍCULO 58°.- Cobro judicial. El cobro judicial de los importes que por cualquier concepto adeudaren los matriculados al Colegio, se demanda por la vía ejecutiva, sirviendo de suficiente título la constancia que expidiere el Colegio firmada por el Presidente y el Secretario.

ARTÍCULO 59°.- Patrimonio. El patrimonio del Colegio de Corredores Inmobiliarios tiene como destino el cumplimiento de los fines sociales, estatutarios, culturales y de previsión y fundamentalmente a la adquisición, construcción y mantenimiento de los edificios necesarios para el desenvolvimiento de sus fines.

ARTÍCULO 60°.- Aportes de los profesionales. El patrimonio referido en el artículo precedente debe integrarse con los aportes obligatorios y personales que efectúen los profesionales corredores inmobiliarios por su intervención en las operaciones.

ARTÍCULO 61°.- Monto de los aportes. El aporte obligatorio es un porcentaje sobre la retribución u honorarios que perciban los Corredores Inmobiliarios por su intervención en cualquier tipo de contratación, el que se debe fijar por el Colegio de Corredores Inmobiliarios.

ARTÍCULO 62°.- Pago del aporte. El pago del aporte se acredita con una boleta especial que debe emitir el respectivo Colegio Profesional. En la misma se debe consignar todo tipo de operación, monto, nombre de los contratantes, nombre del corredor y fecha de cierre de la operación intermediada. El colegio debe establecer el sistema de recaudación y control que asegure el debido cumplimiento del

aporte y la simplicidad de su pago y percepción. A tal fin puede requerir del corredor la presentación del libro a que se refiere el Artículo 26 de la presente Ley.

ARTÍCULO 63°.- Obligatoriedad. El aporte es obligatorio y constituye falta grave del Corredor que evada su pago. En su caso, el Colegio debe remitir los antecedentes al Tribunal de Disciplina y Ética.

TÍTULO VI DISPOSICIONES TRANSITORIAS

ARTÍCULO 64°.- Comisión organizadora. A partir de la promulgación de la presente Ley y en el plazo de noventa (90) días se debe constituir una Comisión Organizadora integrada por seis (6) miembros, designados por el Registro Público de Comercio y bajo la supervisión de un veedor designado a tal fin.

ARTÍCULO 65°.- Funciones. Esta Comisión tiene por objeto:

- a) inscribir y otorgar la matrícula a todos los profesionales que reúnan las condiciones habilitantes;
- b) fijar un monto provisorio para el derecho a inscripción en la matrícula hasta tanto lo fije definitivamente el Directorio de los Colegios de Corredores Inmobiliarios, los montos deben ser iguales en las dos circunscripciones;
- c) efectuar el llamado a comicios, en el plazo de ciento ochenta (180) días, para la elección de las autoridades colegiales, para lo cual se debe elaborar un reglamento electoral provisorio.

ARTÍCULO 66°.- Corredores idóneos. Quienes a la fecha de entrada en vigencia de la presente Ley no posean el título habilitante, pueden, por única vez, matricularse como Corredor Inmobiliario en el Colegio respectivo siempre que reúnan los siguientes requisitos:

- a) estar inscriptos en los organismos públicos nacionales, provinciales y municipales para ejercer el corretaje inmobiliario conforme a las disposiciones legales vigentes durante los últimos dos (2) años a partir de la promulgación de esta Ley;
- b) cumplir con los demás requisitos establecidos en el Artículo 15 de la presente Ley, a excepción del inciso c);

El derecho de inscripción que autoriza el presente artículo tendrá una vigencia improrrogable de seis (6) meses a partir de la creación del Colegio de Corredores Inmobiliarios. Quienes hayan obtenido la matrícula conforme a las disposiciones del presente artículo, no pueden, en caso de pérdida de la matrícula, volver a inscribirse sin poseer el título de Corredor Inmobiliario.

ARTÍCULO 67°.- Derechos adquiridos. Lo establecido en la presente Ley no implica modificación alguna en los derechos adquiridos y en las obligaciones nacidas con anterioridad.

ARTÍCULO 68°.- De forma.

DADA EN LA SALA DE SESIONES DE LA LEGISLATURA PROVINCIAL DE CATAMARCA, A LOS TRECE DÍAS DEL MES DE JULIO DEL AÑO DOS MIL VEINTITRÉS.

Registrada con el N° 5807

Decreto GjyDH. N° 2046

VÉTASE PARCIALMENTE LA LEY N° 5.807 «COLEGIO DE CORREDORES INMOBILIARIOS DE LA PROVINCIA DE CATAMARCA»

San Fernando del Valle de Catamarca, 15 de Agosto de 2023.

VISTO:

El Expediente EX-2023-01769509- -CAT-DD#MGJDH por el cual la Cámara de Senadores remite la Ley N° 5.807 sobre el «Colegio de Corredores Inmobiliarios de la Provincia de Catamarca», sancionada con fecha 13 de Julio de 2023; y

CONSIDERANDO:

Que a orden 03, obra Nota de Firma Ológrafa N° NO-2023-01769671-CAT-DD#MGJDH de fecha 01 de Agosto de 2023, de la Dirección de Despacho del Ministerio de Gobierno, Justicia y Derechos Humanos, por la cual adjunta Nota C.S. N° 96 de fecha 01 de Agosto de 2023, suscripta por el Vicepresidente de la Cámara de Senadores de Catamarca dirigida al Señor Gobernador de la Provincia, con el objeto de remitirle la Sanción Definitiva de la creación de la Ley sobre: «Colegio de Corredores Inmobiliarios de la Provincia de Catamarca», aprobada en la Novena Sesión Ordinaria de la Cámara de Senadores, celebrada el día 13 de Julio de 2023, habiéndose originado en la Cámara de Diputados, y que fuera registrada con el N° 5.807.

Que atento a que el Poder Ejecutivo toma conocimiento de la sanción de la presente norma el día 01 de Agosto del corriente año y teniendo en cuenta el plazo constitucional establecido en el Artículo 118° y concordantes de la Constitución de la Provincia; el titular del Poder Ejecutivo podrá observar la presente ley en tiempo y forma.

Que la Ley N° 5.807, tiene por objeto establecer el régimen para el ejercicio del corretaje inmobiliario en el territorio de la Provincia de Catamarca; entendiéndose por corredor inmobiliario a la persona que, en forma habitual y onerosa intermedia entre la oferta y la demanda en negocios inmobiliarios ajenos, de administración o disposición, participando en ellos mediante la realización de hechos o actos que tienen por objeto su materialización; para ejercer la actividad de corredor inmobiliario el profesional debe estar habilitado de acuerdo con las disposiciones de la presente ley y estar inscripto con la matrícula correspondiente. En orden a tales fines se crea el Colegio de Corredores Inmobiliarios de la Provincia de Catamarca, como persona de derecho público no estatal, que tiene las funciones de gobernar y controlar la matrícula profesional y que la mencionada inscripción en la matrícula es de carácter obligatoria y el Colegio deberá dictar una resolución incorporándolo o en su caso denegando la solicitud, debiendo verificar que el peticionante reúna los requisitos establecidos en la presente ley. Y con respecto a las sociedades comerciales que tienen por objeto el corretaje inmobiliario deberán contar con una dirección técnica a cargo de un socio personal contratado que cuente con el título profesional en corretaje inmobiliario, quien será responsable en forma personal por el incumplimiento y será responsable solidario con la sociedad comercial por la legitimidad de sus actos en relación a su actuación profesional.

Que a orden 06, obra Nota N° NO-2023-01824822-CAT-AGG de fecha 07 de Agosto de 2023, de la Asesoría General de Gobierno, expresando que en virtud de los Artículos 118° y 119° de la Constitución de la Provincia y su Reglamentación - Ley N° 5.229 -, remite con tratamiento de muy urgente, el texto normativo sancionado al Ministerio de Economía y Ministerio de Gobierno, Justicia y Derechos Humanos, en atención a la temática que regula, a los efectos de que se expidan mediante informe con relación a la viabilidad y toda otra circunstancia de su interés y competencia que considere oportuno.

Que a orden 07, obra Nota N° NO-2023-01872801-CAT-MEC de fecha 10 de Agosto de 2023, del Ministerio de Economía, expresando que se observa en el Artículo 19° de la Ley N° 5.807 - Sociedades Comerciales, la redacción confusa de la última parte del primer párrafo, considerando que debe agregarse la conjunción «o» entre las palabras socio y personal, de manera tal que la redacción sea: «Las sociedades comerciales que tienen por objeto el corretaje inmobiliario deben contar con una Dirección Técnica a cargo de un socio o personal contratado que sea profesional del corretaje (...)»

Que a orden 08, obra Nota N° NO-2023-01904741-CAT-MGJDH de fecha 15 de Agosto de 2023 de la Dirección Provincial Jurídico Técnica del Ministerio de Gobierno, Justicia y Derechos Humanos, quien expresa que no emite objeción alguna al texto normativo sancionado.

Que a orden 09, toma intervención que le compete Asesoría General de Gobierno mediante Dictamen de Firma Conjunta N° 204 de fecha 15 de Agosto de 2023, manifestando que la Ley N° 5.807, tiene por objeto crear el Colegio de Corredores Inmobiliarios en la provincia de Catamarca a los efectos de regular la actividad que realizan los Corredores Inmobiliarios de manera específica teniendo en cuenta que hoy dicha actividad presenta diversos vacíos legales y da lugar a abusos en el ejercicio de la actividad, viéndose perjudicados tanto los clientes como los corredores. Que comparte la observación realizada en (orden 07), toda vez que se observa en el Artículo 19° del proyecto de Ley sancionado, una redacción confusa en el primer párrafo, lo que dará lugar a ambigüedades, de allí, que no es claro si la dirección técnica debe ser ejercida por un socio de la Sociedad Comercial, o si puede ser un externo contratado, y todo lo que ello conlleva en cuanto a responsabilidades. Que en virtud de lo manifestado, se sugiere como nueva redacción el siguiente: «ARTÍCULO 19°.- Sociedades

comerciales. Las sociedades comerciales que tienen por objeto el corretaje inmobiliario deben contar con una Dirección Técnica a cargo de un socio o personal contratado que cuente con título profesional en corretaje inmobiliario, en los términos del Artículo 2° de esta Ley. El director técnico es responsable en forma personal por el incumplimiento de lo establecido en la presente Ley y es responsable solidario con la sociedad comercial por la legitimidad de sus actos en relación a su actuación profesional». Que por todo ello, concluye que el Poder Ejecutivo Provincial podrá vetar parcialmente la Ley N° 5.807 en su Artículo 19°, primer párrafo, en virtud del error de tipeo o redacción en su articulado, proponer una nueva redacción del mismo al Poder Legislativo y Promulgar la parte no observada.

Que por lo expuesto y en virtud de lo manifestado, el Poder Ejecutivo cuenta con facultades constitucionales para observar en forma parcial la Ley N° 5.807, como también así, para proceder a la promulgación parcial del resto del proyecto de Ley, en la medida que la exclusión de la parte vetada, no afecte la unidad del proyecto y el espíritu de la norma.

Que la doctrina y la jurisprudencia de nuestro más Alto Tribunal, son coincidentes en cuanto a que el veto en todo o en parte es una facultad del Poder Ejecutivo que no está sujeta a otra limitación más que la de ser ejercida en el plazo establecido en la norma constitucional. Es decir que, el titular de esta facultad puede objetar las leyes sancionadas por el Poder Legislativo, en todo o en parte fundándose solo en criterios de oportunidad, mérito y conveniencia, a su sola discrecionalidad, siempre con el límite de la razonabilidad que debe respetarse en todo acto de Gobierno Constitucional.

Queda expresamente aclarado, que dada la unidad y autonomía de la normativa que se promulga parcialmente, sin el Artículo 19°, primer párrafo de la ley sancionada, la vigencia de esta Ley N° 5.807 no quedando supeditada su ejecutoriedad al trámite que obtenga en el Poder Legislativo, ni condicionada su aplicación a la aceptación por el Poder Legislativo de las observaciones y texto alternativo remitido por el Poder Ejecutivo.

Que el presente acto se dicta en uso de las facultades conferidas por el Artículo 118°, 119°, 120° y 149° inc. 3 de la Constitución de la Provincia.

Por ello;

**EL GOBERNADOR DE LA PROVINCIA DE CATAMARCA
DECRETA:**

ARTÍCULO 1°.- Vétase parcialmente la Ley N° 5.807 «Colegio de Corredores Inmobiliarios de la Provincia de Catamarca» respecto de su Artículo 19°, primer párrafo, por las razones expuestas en el presente instrumento legal.

ARTÍCULO 2°.- De conformidad a lo establecido en el Artículo 120°, primer párrafo de la Constitución de la Provincia, remítase con nota de estilo copia autenticada del presente instrumento legal a la Cámara de origen del Poder Legislativo de la Provincia, como proposición para la sustitución de la norma observada, conforme se menciona en el artículo siguiente.

ARTÍCULO 3°.- Propónese al Poder Legislativo como redacción definitiva del Artículo 19°, primer párrafo de la ley N° 5.807, el siguiente:
«ARTÍCULO 19.- Sociedades comerciales. Las sociedades comerciales que tienen por objeto el corretaje inmobiliario deben contar con una Dirección Técnica a cargo de un socio o personal contratado que cuente con título profesional en corretaje inmobiliario, en los términos del Artículo 2° de esta Ley».

ARTÍCULO 4°.- Téngase a la Ley N° 5.807 como Ley de la Provincia de Catamarca, con la salvedad expuesta en el Artículo 1° del presente instrumento legal, precediéndose a su promulgación y posterior publicación.

ARTÍCULO 5°.- Comuníquese, Publíquese, dése al Registro Oficial y Archívese.

*** Esta normativa fue impresa desde el Digesto Catamarca - <https://digesto.catamarca.gob.ar> - 22-11-2024 04:19:07

Ministerio de Planificación y Modernización

Secretaría de Modernización del Estado | Dirección Provincial de Sistemas y Simplificación Administrativa