

Foro Federal de Incumbencia Profesional del Martillero y Corredor

A todos los Colegios y Cámaras que nuclean Martilleros y Corredores

Porqué RE/MAX – y otras franquiciadoras NO deben actuar en la República Argentina

En primer término debemos posicionarnos dentro de nuestra Ley Especial Nacional 20.266 (t.o.); y desde su meridiana claridad contextual, expresamos argumentos que evidencian sobradas razones por las cuales la empresa RE/MAX Argentina SRL y similares, no pueden desempeñarse en nuestro país.

Estos mismos argumentos podrán ser utilizados por Colegios y Cámaras, para no dejar lugar a dudas sobre su ilegalidad, que afecta totalmente a la profesión en la sub actividad del Corretaje Inmobiliario, y **viola su Ley Especial**.

Las empresas en cuestión desnaturalizan el marco jurídico de la Ley Especial Nº 20.266 por los siguientes imponderables e incumpliendo las prescripciones vigentes, a saber:

1°.- Dicen que tienen un "sistema inmobiliario", que se utiliza en otros países, pero no debe utilizarlo aquí en Argentina porque el corretaje está regulado por Ley Especial Nº 20.266. Ergo, **viola la Ley Especial**.

2°.- Ofrecen franquicias inmobiliarias, no obstante, el ejercicio profesional en Argentina no puede ser franquiciado y, mucho menos puede haber franquiciantes, porque no lo habilita la Ley Especial Nº 20.266. Ergo, **viola la Ley Especial**.

3°.- Promueven el ejercicio del corretaje de bienes raíces en todo el territorio Argentino, y lo hace transgrediendo la Ley Especial Nº 20.266, porque ésta sólo habilita para tal fin a los profesionales Martilleros y Corredores matriculados y colegiados. Ergo, **viola la Ley Especial**.

4°.- Se toman las atribuciones de autorizar aperturas de oficinas para ejercer el corretaje de bienes raíces, infringiendo la Ley Especial Nº 20.266, porque las oficinas profesionales sólo son autorizadas por los Colegios de Martilleros y Corredores, y donde estos no existen por los Tribunales de Alzada. Ergo, **viola la Ley Especial**.

5°.- Utilizan la figura del "Agente Inmobiliario", la cual no existe y entra en conflicto con el profesional Martillero y Corredor, ya que no pueden otorgárseles a esa figura las habilitaciones reservadas por Ley Especial Nº 20.266 para sus profesionales. Ergo, **viola la Ley Especial**.

6°.- Incitan y manipulan a sus "Agentes Inmobiliarios" a interactuar en su "sistema", ignorando a los Colegios Profesionales, creando así acciones que originan alteraciones y daños y perjuicios a quienes cumplen con los requisitos para el ejercicio profesional, que aportan al Estado Provincial y Nacional los emolumentos propios de la actividad; por ende también evaden obligaciones impositivas y de aportes previsionales. Ergo, **viola la Ley Especial**

7°.- Obligan a sus "Agentes Inmobiliarios" a utilizar en sus Contratos de Corretaje con Autorización de Venta, o de Alquiler, membrete y logotipo de la empresa, lo que denota el interés en la vinculación futura con la operación de corretaje y la conclusión del negocio, producto de esa asociación ilegal. Ergo, **viola la Ley Especial**.

8°.- Realizan capacitación y formación sobre el modo de ejercer el corretaje a sus "Agentes Inmobiliarios", dando "instrucción" a los no profesionales, ignorando lo dispuesto en la Ley Especial N° 20.266. Ergo, **viola la Ley Especial**.

9°.- Cobran un canon para realizar dichos cursos, los cuales no tienen jerarquía académica universitaria, lo que configura una estafa educativa, dado que sus acreditaciones no tienen ningún reconocimiento del MEN. Ergo, **viola la Ley Especial**.

10°.- Esas sociedades que no están constituida por profesionales Martilleros y Corredores, por lo tanto no puede desempeñarse en el ejercicio del Corretaje, como lo exige la Ley Especial N° 20.266. Ergo, **viola la Ley Especial**.

11°.- Es extranjera la franquicia, por lo tanto la sociedad titular es extranjera y, está alcanzada por la Ley de Sociedad. Entra en el régimen de las Personas Jurídicas, y éstas no pueden ejercer el Corretaje por su constitución contraria a lo que dispone la Ley Especial N° 20.266. Ergo, **viola la Ley Especial**.

12°.- Delimitan espacios territoriales para el ejercicio del corretaje inmobiliario, en regiones, provincias, o áreas urbanas, violando las facultades reservadas por las provincias para el ejercicio de las profesiones, que a su vez delegan en los Colegios Profesionales. Esa delimitación violenta el libre ejercicio profesional, la Constitución Nacional, la Ley de la Competencia, la Ley del Consumidor, y la Ley Especial N° 20.266. Ergo, **viola la Ley Especial**.

13°.- Otorgan franquicias a sociedades de ilegales conformaciones para la profesión, debido a que no se atienen a lo determinado por la Ley Especial N° 20.266. Ergo, **viola la Ley Especial**.

14°.- Participan de los Honorarios Profesionales obligando a sus "Agentes Inmobiliarios" a pagarle un porcentaje de lo percibido, algo vedado por la Ley Especial N° 20.266 a los Martilleros y Corredores para con los no matriculados. Ergo, **viola la Ley Especial**.

Foro Federal de Incumbencia Profesional del Martillero y Corredor

15°.- Violan la territorialidad al permitir que sociedades no matriculadas de otras zona ofrezcan bienes raíces facilitando el incumplimiento de las leyes locales y la Ley Especial N° 20.266. Ergo, **viola la Ley Especial.**

16°.- Provocan a través de sus sistemas el incumplimiento de las leyes vigentes sobre el corretaje de bienes raíces, violando los derechos y garantías de los profesionales habilitados para esta profesión según la Ley Especial N° 20.266. Ergo, **viola la Ley Especial.**

17°.- Son partícipes necesarios para la existencia del corretaje clandestino, a través de la figura del "Agente Inmobiliario", figura ilegal que por lo que dispone el nuevo Código Unificado Civil y Comercial nunca puede ejercer el corretaje, alterando la Ley Especial N° 20.266. Ergo, **viola la Ley Especial.**

18°.- Obligan a la delegación o préstamo del título de los matriculados, para que ejerzan terceras personas no matriculadas incumpliendo así una prohibición explícita de la Ley Especial N° 20.266, lo cual conlleva a una inseguridad en la práctica legal de la profesión, tornándola riesgosa para las personas de buena fe, y lesionando y agravando la ética y derechos económicos legítimos de los matriculados. Ergo, **viola la Ley Especial.**

19°.- La forma de captación, o mejor dicho de "reclutamiento" que las franquiciados adoptan en total correspondencia con las franquiciantes, acatando el sistema que imponen para los reclutados denominados "Agentes Inmobiliarios", y lo hacen a conciencia de aplicar una forma de facturación que contraría lo normado en todo lo concerniente a la Ley Previsional, evadiendo además las obligaciones propias frente al I.V.A., Ingresos Brutos de las rentas provinciales, aportes previsionales y jubilatorios y la regulación profesional establecido en la Ley local. Ergo, **viola la Ley Especial.**

Por los argumentos expuestos, instamos a las autoridades de todos los Colegios, Cámaras, y Asociaciones de Martilleros y Corredores, a que en defensa de nuestros derechos, unidos y con espíritu de cuerpo, organicen y desplieguen una acción firme y decidida, destinada a evitar que estas empresas comerciales nos roben nuestras incumbencias. Su accionar y proliferación sólo traerá resultados inimaginables en caso de que no nos defendamos.

¡DESPERTEMOS Y ACTUEMOS CON LA FUERZA QUE NOS DA

LA LEY ESPECIAL N° 20.266

**Foro Federal de Incumbencia Profesional
del Martillero y Corredor**