№ 7455

02

Honorable Legislatura
Tucumán

P.L. 116-7/04

La Legislatura de la Provincia de Tucumán, sanciona con fuerza de

L E Y :

TITULO I

CAPITULO UNICO
AMBITO DE APLICACION

Artículo 1°.- El ejercicio del corretaje inmobiliario en todo el territorio de la Provincia se regirá por las disposiciones de la presente ley y lo establecido por la legislación nacional.

TITULO II

CAPITULO I
REQUISITOS

Art. 2°.- Es requisito para ejercer como corredor inmobiliario estar matriculado en el organismo profesional creado por la presente ley.

CAPITULO II
MATRICULACION

Art. 3°.- Son requisitos para ejercer el corretaje inmobiliario y obtener la matriculación:

1) Ser mayor de edad,

2) Acreditar buena conducta.

3) Constituir domicilio legal en la Provincia y ejercer la profesión en oficina instalada.

4) Cumplir con las habilitaciones y disposiciones legales para el ejercicio de la profesión.

5) Tener título secundario.

6) Poseer título profesional universitario habilitante.

7) Constituir una garantía real o personal a la orden del organismo que tiene a su cargo el gobierno de la matrícula, cuya clase y monto serán determinados por éste con carácter general. La garantía tendrá las características y finalidades previstas en el Artículo 33 de la Ley N° 25.028.

8) Prestar juramento de ejercer la profesión con decoro, dignidad y probidad.

03

Honorable Legislatura
Tucumán

Art. 4°.- Los corredores inmobiliarios de otras provincias que se radiquen en la Provincia de Tucumán para desarrollar la actividad, deberán acreditarse ante el organismo profesional con gobierno de la matrícula y cumplimentar los requisitos necesarios para obtener la matriculación, quedando sometido su ejercicio a las disposiciones de la presente ley.

CAPITULO III
INHABILIDADES

Art. 5°.- Están inhabilitados para ejercer como corredor inmobiliario:

1) Quienes no pueden ejercer el comercio.

2) Quienes no tengan residencia permanente en la Provincia.

3) Los inhibidos para disponer de sus bienes por sentencia judicial en causas penales.

4) Los condenados con accesorias de inhabilitación para ejercer cargos públicos y los condenados por hurto, robo, extorsión, estafas y defraudaciones, usura, cohecho, malversación de fondos públicos y delitos contra la fe pública, y los condenados penalmente por quiebra fraudulenta o culpable, hasta diez (10) años después de cumplida la condena.

5) Los comprendidos en el Art. 152 bis del Código Civil.

6) Los excluidos temporaria o definitivamente del ejercicio de una actividad profesional por resolución judicial o sanción del organismo que gobierne la matrícula, de cualquier jurisdicción que ellas fueran.

H. LEGISLATURA TUCUMAN

CAPITULO IV
FUNCIONES

Art. 6°.- Son funciones del corredor inmobiliario las siguientes:

1) Intervenir en todos los actos propios del corretaje inmobiliario, asesorando, promoviendo o ayudando a la conclusión de contratos o convenios relacionados con toda clase de bienes inmuebles de tráfico lícito o fondos de comercio procurando, en calidad de intermediario, acercar la oferta con la demanda en operaciones de compra, ventas, permutas, transferencias, locaciones y toda otra actividad propia de las funciones previstas en esta ley y que no estén expresamente prohibidas por el Código de Comercio o por leyes especiales.

2) Realizar tasaciones y valuaciones de inmuebles públicos o privados, administración de propiedades, administración de consorcios de propiedad horizontal, y gestiones ante organismos oficiales y particulares relativas a cuestiones impositivas, de servicios o por cualquier otro asunto referido a inmuebles objeto del acto jurídico en el que actúe.

CAPITULO V
SERVICIO A TERCEROS
SOCIEDADES

Art. 7°.- Los corredores inmobiliarios podrán desempeñar su actividad para personas físicas dedicadas en forma habitual al corretaje inmobiliario, o sociedades comerciales en tanto tengan como actividad accesoria o complementaria la realización de actos de intermediación sobre bienes inmuebles.

Art. 8°.- Ninguna sociedad cuyo giro comercial accesorio o complementario sea la intermediación inmobiliaria podrá desarrollar la actividad sin encontrarse inscripta en el organismo que detente el gobierno de la matrícula profesional. Para obtener dicha inscripción las sociedades deberán satisfacer además los siguientes requisitos:

a) Tener establecida sede social en la Provincia.

b) Constituir una garantía como la menciona el Artículo 3°, inciso 7) a favor del organismo profesional con gobierno de la matrícula.

c) Contar con los servicios de un corredor inmobiliario matriculado.

d) Indicar con precisión el nombre y demás condiciones personales del corredor inmobiliario que adscribieren o contrataren.

CAPITULO VI
DERECHOS Y OBLIGACIONES

Art. 9°.- Los corredores inmobiliarios gozan de los siguientes derechos:

a) Percibir los honorarios y comisiones devengados a su favor conforme lo convenido libremente con el comitente, o lo que corresponda conforme a lo fijado por el juzgado en el cumplimiento de mandatos judiciales. En caso de no existir convenio previo con el comitente, regirán los aranceles sugeridos por la organización profesional.

b) Requerir de los organismos públicos nacionales, provinciales y municipales, bancos y demás entidades oficiales y particulares, los informes sobre dominio, condominios, gravámenes y deudas de los inmuebles afectados o alcanzados por la operación a realizar, quedando facultados para acceder a toda la información relativa a ellos ante la sola presentación de la credencial que los identifique como corredor inmobiliario matriculado.

c) Perseguir por vía ejecutiva el pago de honorarios, comisiones y gastos aprobados judicialmente.

d) Denunciar ante la organización profesional o la autoridad competente toda transgresión a la presente ley.

e) Formular oposiciones fundadas en trámites de inscripción o habilitación que se promuevan, sin que ello implique falta disciplinaria.

f) Convenir con el comitente o consignatario o con la sociedad a la que estuviere adscripto o contratado la retribución por sus servicios.

g) Percibir ambos honorarios del comitente o autorizante si la operación encomendada se llevara a cabo sin la intervención del corredor inmobiliario pero durante el plazo de vigencia de la autorización o cuando ésta fuera revocada pendiente aquél, sin perjuicio de los daños que este último hubiere podido ocasionar. Si dentro de los ciento ochenta (180) días posteriores a la caducidad del plazo de autorización, la operación se llevara a cabo con un adquirente, locador o locatario que hubiere formulado propuesta o reserva ante el corredor inmobiliario, éste tendrá derecho a percibir sus honorarios como si hubiese intervenido en la operación.

h) Percibir honorarios de cada una de las partes en el caso que interviniera como único corredor inmobiliario de una operación; si interviene más de un corredor cada uno sólo tendrá derecho a exigir remuneración a su comitente; la compartirán quienes intervengan por una misma parte.

i) Solicitar autorización para la administración, locación o venta de inmuebles y la firma de la ficha de visita a los mismos.

j) Convenir con el comitente el reintegro de los gastos convenidos y realizados, salvo uso contrario.

Art. 10.- Son obligaciones de los corredores inmobiliarios:

a) Inscribirse ante los organismos tributarios pertinentes.

b) Exhibir la habilitación oficial y de la organización profesional.

c) Requerir los informes a los organismos que correspondan sobre el estado de dominio antes de la enajenación de un inmueble.

d) Comunicar a la organización profesional cualquier cambio de domicilio o de su situación legal dentro del plazo de quince (15) días de ocurrido el hecho.

e) Llevar los libros que determinen las disposiciones legales vigentes.

f) Abstenerse de ofrecer en venta fracciones de terrenos ubicados en loteos no aprobados o no autorizados por el organismo estatal competente.

g) Pagar puntualmente la cuota societaria, contribuciones especiales fijadas por la Asamblea y aportes determinados por ley.

h) Abonar la correspondiente tasa anual para la renovación de la matrícula.

i) Cumplir estrictamente con todas las obligaciones que les impongan las normativas nacionales, provinciales y municipales relacionadas con el ejercicio profesional.

j) Observar estrictamente las normas de ética y disciplina que establezca la organización profesional y las disposiciones legales vigentes.

H. LEGISLATURA TUCUMAN

k) Verificar la aptitud legal del comitente para celebrar el contrato de que se trate.

l) Poseer autorizaciones por escrito del mandante, tanto para la locación o venta de inmuebles, transferencia de fondos de comercio y cualquier otro acto de administración de propiedades.

m) Archivar durante tres (3) años contados a partir de finiquitada una operación o concluida su intervención, los documentos relativos a las autorizaciones, tasaciones y valuaciones, y guardar secreto sobre toda información obtenida con motivo de su actividad relacionada con bienes y personas. Solamente el Juez podrá relevarlo de tal deber.

CAPITULO VII
PROHIBICIONES

Art. 11.- Les está prohibido a los corredores inmobiliarios:

a) Dar participación de sus honorarios o comisiones a personas no matriculadas, así sea en sociedad accidental.

b) Formar sociedades de hecho o de derecho con personas inhabilitadas o afectadas por las incompatibilidades fijadas en esta ley.

c) Ceder el nombre, papeles y formularios que los identifiquen o facilitar el uso de sus oficinas a personas no matriculadas.

d) Delegar su accionar a un tercero no matriculado.

e) Comprar para sí a precio vil los bienes confiados por el comitente.

f) Suscribir instrumentos de venta o realizar actos de administración sin contar con la autorización debida.

TITULO III

CAPITULO I
CREACION DEL COLEGIO DE CORREDORES INMOBILIARIOS ORGANIZACION Y FUNCIONAMIENTO

Art. 12.- Créase el Colegio de Corredores Inmobiliarios de Tucumán como organismo profesional de derecho público no estatal, que tendrá el gobierno de la matrícula profesional, será responsable de su organización y funcionamiento, el que se ajustará a la presente ley, sus estatutos y reglamentación que dicte la Autoridad de Aplicación, y tendrá su sede principal en la ciudad de San Miguel de Tucumán.

GOBERNACION Fol. 07 TUCUMAN

CAPITULO II
FUNCIONES, ATRIBUCIONES Y DEBERES

Art. 13.- El Colegio de Corredores Inmobiliarios de Tucumán tendrá las siguientes funciones, atribuciones y deberes:

a) Ejercer el gobierno de la matrícula profesional y llevar un legajo personal de cada matriculado.

b) Otorgar la habilitación profesional y la credencial correspondiente.

c) Defender los intereses y derechos de los matriculados en relación con su desempeño profesional.

d) Ejercer la potestad disciplinaria sobre los matriculados.

e) Establecer los derechos de matriculación e inscripción, y aranceles referenciales a percibir por los matriculados en concepto de honorarios, comisiones y gastos relativos a su desempeño.

f) Fijar la clase y monto de la garantía prevista en el Inc. 7) del Artículo 3°.

g) Realizar cursos o jornadas de perfeccionamiento profesional.

h) Realizar todo otro acto conducente al eficiente ejercicio de las funciones asignadas, en todo de acuerdo a las previsiones de la presente ley, los estatutos y normas reglamentarias en vigencia.

H. LEGISLATURA TUCUMAN

CAPITULO III
RECURSOS

Art. 14.- El patrimonio del Colegio de Corredores Inmobiliarios de Tucumán estará formado por los recursos provenientes de:

a) Los derechos de matriculación e inscripción.

b) Las donaciones, legados y herencias que acepte y las subvenciones que se le asignen.

c) Los aranceles por cursos de capacitación o perfeccionamiento.

d) Las multas que se apliquen a los matriculados infractores a la presente ley.

CAPITULO IV
AUTORIDADES Y FUNCIONAMIENTO

Art. 15.- Las autoridades del Colegio de Corredores Inmobiliarios de Tucumán serán:

a) La Asamblea;

b) La Comisión Directiva;

c) La Comisión Revisora de Cuentas y

d) El Tribunal de Etica y Disciplina.

La Asamblea

Art. 16.- La Asamblea de los matriculados es la máxima autoridad, y podrá sesionar en forma ordinaria o extraordinaria con las modalidades, alcances y funciones que se fijen en los estatutos, de conformidad a la reglamentación vigente.

Comisión Directiva

Art. 17.- La Comisión Directiva estará conformada por ocho (8) miembros, a distribuir en los siguientes cargos: a) un (1) Presidente; b) un (1) Vicepresidente; c) un (1) Secretario; d) un (1) Prosecretario; e) un (1) Tesorero; y f) tres (3) Vocales. Todos ellos durarán en sus cargos dos (2) años, podrán ser reelectos de manera indefinida, y ejercerán las funciones en la forma, modalidades y alcances que se prevean en los estatutos dictados conforme la normativa vigente.

Todos los cargos son ad honorem, y serán ocupados por los matriculados que registren una antigüedad no inferior a cuatro (4) años en el ejercicio profesional.

El Presidente tendrá la representación legal del Colegio de Corredores Inmobiliarios de Tucumán.

En caso de vacancia por renuncia, suspensión de la matrícula, o fallecimiento, los cargos serán reemplazados por corrimiento de lista.

Comisión Revisora de Cuentas

Art. 18.- La Comisión Revisora de Cuentas estará conformada por dos (2) miembros titulares y un (1) suplente, quienes deberán reunir las mismas condiciones que los miembros de la Comisión Directiva y permanecerán en sus cargos dos (2) años, pudiendo ser reelectos de manera indefinida. Ejercerán las funciones de fiscalización con las modalidades y alcances fijados en los estatutos dictados conforme la normativa vigente.

Tribunal de Etica y Disciplina

Art. 19.- El Tribunal de Etica y Disciplina ejercerá la facultad disciplinaria de la matrícula y aplicará las sanciones previstas en la presente ley, estará integrado por tres (3) miembros titulares y dos (2) suplentes, elegidos de conformidad a los estatutos, requiriéndose las mismas condiciones que las exigidas a los miembros de la Comisión Directiva, con iguales características y duración de mandato.

Art. 20.- En todo procedimiento a efectuarse por infracción a lo dispuesto en esta ley se respetarán las normas del debido proceso y el derecho de defensa, pudiendo ser iniciado el mismo por las autoridades constituidas, un corredor matriculado o un tercero interesado.

Honorable Legislatura
Tucumán

Art. 21.- Los que omitan las obligaciones impuestas por el Artículo 10 o infrinjan las prohibiciones establecidas por el Artículo 11, serán sancionados con una multa de hasta Pesos Tres Mil ($ 3.000.-) a favor del Colegio de Corredores Inmobiliarios de Tucumán, graduada en razón de la gravedad de la falta. El monto máximo señalado podrá ser modificado por el Colegio de Corredores, respetando el principio de razonabilidad, o ser actualizado con el índice de práctica en sede judicial.

Art. 22.- La multa prevista en el artículo anterior será duplicada cuando se promoviera la venta o cualquier otra transacción valiéndose de publicidad falsa o engañosa de la que pudiera derivar perjuicio a los contratantes. Corresponderá igual sanción al que ofrezca, publicite o promocione operaciones sobre inmuebles con mejoras o servicios inexistentes o consigne en forma deliberadamente errónea el precio o condiciones de pago.

Art. 23.- La sanción será de hasta seis (6) meses de suspensión de la matrícula cuando se hubiere aplicado multa por dos (2) veces en un (1) mismo año, o tres (3) veces en dos (2) años consecutivos.

Art. 24.- Además de las sanciones previstas en los artículos anteriores, procederá la suspensión de la matrícula hasta por doce (12) meses en caso de inobservancia de obligaciones impuestas por los incisos c), d), f), h) y j) del Art. 10.

Art. 25.- Será cancelada la matrícula del corredor cuando:

1) Fuere suspendido más de tres (3) veces en cinco (5) años.

2) Ejecute actos de corretaje inmobiliario durante la vigencia de una suspensión.

3) Haya sido condenado por la comisión de delitos dolosos que afecten gravemente el decoro, la dignidad y probidad del ejercicio del corretaje inmobiliario. En este caso la cancelación será publicada en el Boletín Oficial y en dos (2) diarios de mayor difusión en la Provincia.

H. LEGISLATURA TUCUMAN

Art. 26.- El Colegio de Corredores Inmobiliarios de Tucumán, o su Tribunal de Etica y Disciplina, podrán realizar inspecciones en oficinas, locales o en los inmuebles objeto de las transacciones de un corredor inmobiliario, a los efectos de verificar su funcionamiento o actuación con apego a la ley. El acta que se confeccionará será agregada en copia al legajo del matriculado.

Art. 27.- El corredor a quien le sea aplicada una suspensión, deberá reintegrar al Colegio de Corredores Inmobiliarios de Tucumán el correspondiente certificado habilitante dentro de las cuarenta y ocho (48) horas del hecho. El incumplimiento de esta obligación genera la pérdida de la garantía constituida conforme al inciso 7) del Art. 3° o b) del Art. 8°, según corresponda.

Art. 28.- El corredor inmobiliario que actuando por sí, contratado o adscripto a una sociedad, y por cuya culpa o negligencia se anulare o resolviere un contrato o se frustrare una operación, perderá el derecho a la remuneración y a que se le reintegren los gastos, sin perjuicio de las demás sanciones que le pudieren corresponder.

Honorable Legislatura
Tucumán

TITULO IV
CAPITULO UNICO
DISPOSICIONES TRANSITORIAS

Art. 29.- El cobro de las sanciones pecuniarias que se apliquen en virtud de la presente ley será perseguido por la vía ejecutiva, sirviendo de título habilitante una certificación suscripta por el Presidente y Secretario de la Comisión Directiva del Colegio de Corredores Inmobiliarios de Tucumán.

Art. 30.- El Colegio de Corredores Inmobiliarios de Tucumán podrá concurrir ante la justicia ordinaria con competencia en lo Civil y Comercial, a los efectos de hacer cumplir las sanciones impuestas o hacer cesar el ejercicio irregular del corretaje inmobiliario del que tuviera conocimiento por sí o por denuncia de tercero, pudiendo en su caso solicitar la clausura del local u oficina.

Art. 31.- En caso de actuación judicial por denuncia de tercero perjudicado, el Colegio de Corredores Inmobiliarios de Tucumán será notificado para que se designe un representante que actúe en la verificación de la infracción y clausura de locales u oficinas.

Art. 32.- Las personas dedicadas en forma habitual al corretaje inmobiliario, tendrán un plazo de ciento ochenta (180) días a partir de la entrada en vigencia de la presente ley para adecuar su ejercicio a la misma. Vencido el plazo, les estará prohibido intermediar en el tráfico de bienes inmuebles, se considerará como irregular su actuación y serán pasibles de las sanciones previstas en la ley.

Art. 33.- Por única vez se equipararán los corredores inmobiliarios habilitados para el ejercicio de sus funciones con los egresados universitarios siempre que a la fecha de sanción de la presente ley estén legalmente constituidos e inscriptos como tales en los organismos estatales pertinentes (AFIP, DGR).

Art. 34.- Hasta tanto sean proclamadas las autoridades previstas en el Art. 15, electas bajo la forma dispuesta en la presente ley y los estatutos que se dicten, la actual Comisión Directiva de la Cámara de Empresas Inmobiliarias de Tucumán, bajo la supervisión de un veedor designado por la Dirección de Personas Jurídicas de la Provincia, tendrá a su cargo la organización del Colegio de Corredores Inmobiliarios de Tucumán con las siguientes obligaciones y facultades:

a) Elegir en sesión plenaria al Presidente, Secretario y Vocales de la Comisión Directiva Provisoria.

b) Confeccionar el Estatuto y el Padrón de Corredores Inmobiliarios actualmente inscriptos en la Cámara de Empresas Inmobiliarias de Tucumán.

c) Convocar a los empadronados, dentro de los treinta (30) días de la puesta en vigencia de la presente ley, a una Asamblea Extraordinaria para la aprobación del Estatuto y la designación de una Junta Electoral que constará de ocho (8) miembros y que no podrán integrar. Esta convocatoria deberá ser publicada en el Boletín Oficial y en un diario de alcance provincial.

d) Aprobados los estatutos por la Asamblea, convocará a elección de autoridades del Colegio dentro de los treinta (30) días subsiguientes, sobre la base del

cronograma electoral establecido por la Junta. Esta convocatoria deberá ser publicada en el Boletín Oficial y en un diario de alcance provincial.

e) Proclamar y poner en posesión de los cargos a las autoridades electas, cesando así en sus funciones de pleno derecho.

Art. 35.- A los efectos de la continuidad del trabajo institucional llevado a cabo por la Cámara de Empresas Inmobiliarias de Tucumán, y previa asamblea extraordinaria convocada al efecto conforme a sus estatutos, se dispone la transferencia de su patrimonio, archivos, registros contables e institucionales y relaciones ante organismos afines, a favor del Colegio de Corredores Inmobiliarios de Tucumán, todo ello a partir de la plena vigencia de sus autoridades.

Art. 36.- Derógase toda norma en cuanto se oponga a la presente.

Art. 37.- Comuníquese.

Dada en la Sala de Sesiones de la Honorable Legislatura de la Provincia de Tucumán, a los quince días del mes de setiembre del año dos mil cuatro.

SILVIO RAFAEL MANSERVIGI
SECRETARIO
H. LEGISLATURA DE TUCUMAN

Dr. FERNANDO ARTURO JURI
PRESIDENTE
H. LEGISLATURA DE TUCUMAN

REGISTRADA BAJO EL N° 7.455.-

San Miguel de Tucumán, Noviembre 9 de 2004.-

Promúlguese como Ley de la Provincia, conforme a lo establecido por el Artículo 67 de la Constitución Provincial, cúmplase, comuníquese, publíquese en el Boletín Oficial y archívese en el Registro Oficial de Leyes y Decretos.-

C.P.N. JORGE GUSTAVO JIMENEZ
MINISTRO DE ECONOMIA

C.P.N. FERNANDO SAID JURI
PRESIDENTE SUBROGANTE
HONORABLE LEGISLATURA de TUCUMAN
en EJERCICIO del PODER EJECUTIVO

FOTOCOPIA FIEL DE SU ORIGINAL

MARTA MOREIRA de CABRERA
DIRECTORA del REGISTRO OFICIAL de
LEYES y DECRETOS - GOBERNACION