

MEMORIA

Del 01/01/2021 al 31/12/2021



2021

**Colegio de Martilleros y Corredores
Públicos de San Isidro**

ÍNDICE

Autoridades	3
Consejo Directivo	4
Comisiones	5
Tribunal de Disciplina	6
Actividad Institucional	7
Charlas y Cursos de Capacitación	26
Colegiados	31
Trabajo de Comisiones	34
Tribunal de Disciplina	39

Autoridades



**Colegio de Martilleros y Corredores Públicos del
Departamento Judicial de San Isidro**

Ley 10.973 - Órganos Directivos

CONSEJO DIRECTIVO

CARGO	NOMBRE
Presidente	Paula Mendez
Vicepresidente 1°	Mariano Cortés Ramos
Vicepresidente 2°	Esteban Corazza
Secretario General	Luis Primero Domínguez
Prosecretario	Diego Hernán López Pereyra
Secretario de Actas	Luz María Ríos
Tesorero	Ángel Eduardo Frávega
Protesorero	Santiago Rodolfo Serantes
Vocal Titular 1°	Valeria Vanesa Luján López
Vocal Titular 2°	Stella Maris Freire Fernandes
Vocal Titular 3°	Paola De Leo
Vocal Titular 4°	Erika Celina Fernández
Vocal Titular 5°	Carlos Gustavo Lucas Jaakson
Vocal Suplente 1°	Celina López Arano
Vocal Suplente 2°	VACANTE
Vocal Suplente 3°	María Victoria Ruiz
Vocal Suplente 4°	Diego Mammana
Vocal Suplente 5°	Andrés Matías Majersky

COMISIONES

LEGISLACIÓN E INTERPRETACIÓN DEL REGLAMENTO

- Luis Primero Domínguez
- Diego Mammana
- Erika Fernández
- Diego López Pereyra
- Mariano Cortés Ramos

Miembro Informante: Mariano Cortés Ramos

FISCALIZACIÓN DEL EJERCICIO PROFESIONAL

- Santiago Serantes
- Erika Fernández
- Luz Ríos
- Paola De Leo
- Valeria López
- Mariano Cortés Ramos
- Carlos Gustavo Lucas Jaakson

Miembro Informante: Mariano Cortés Ramos

HACIENDA, PRESUPUESTO, EDIFICIO Y SUS PROYECCIONES

- Valeria López
- Luis Primero Domínguez
- Santiago Serantes
- Ángel Frávega
- Esteban Corazza
- Carlos Gustavo Lucas Jaakson (oyente).

Miembro Informante: Valeria López

ACTUACIÓN DE MARTILLERO JUDICIAL Y CONTROL DEL SALÓN DE REMATES

- Diego Mammana
- Ángel Frávega
- Stella Maris Freire Fernandes
- Mariano Cortés Ramos

Miembro Informante: Mariano Cortés Ramos

TURISMO Y SALUD

- Victoria Ruiz
- Stella Maris Freire Fernandes
- Santiago Serantes
- Esteban Corazza

Miembro Informante: Stella Maris Freire Fernandes

GESTIÓN Y DESARROLLO PROFESIONAL

- Luz Ríos
- Paola De Leo
- Erika Fernández
- Celina López Arano
- Matias Majersky

Miembro Informante: Matias Majersky

TRIBUNAL DE DISCIPLINA

CARGO	NOMBRE
Presidente	Osvaldo Francisco Galmozzi
Vicepresidente	Marcelo Hernández
Secretaria	Sandra Lucía Arredondo
Vocal Titular	Claudio Daniel Salaya
Vocal Titular	Edith Mariela Sossa
Vocal Suplente	Carlos Gabriel Samek
Vocal Suplente	Beatriz Isabel Herschel
Vocal Suplente	Fernando Rodrigo Pozzi
Vocal Suplente	Juan Ignacio Vallier
Vocal Suplente	VACANTE

Actividad Institucional



COLEGIO DE MARTILLEROS Y CORREDORES PÚBLICOS DEL DEPARTAMENTO JUDICIAL DE SAN ISIDRO - LEY 10.973

CONVOCATORIA

ASAMBLEA ANUAL ELECCIONARIA

El Consejo Directivo del Colegio de Martilleros y Corredores Públicos del Departamento Judicial de San Isidro, conforme con lo resuelto en sesión ordinaria celebrada el 21 de diciembre de 2021, convoca a los colegiados inscriptos en este Colegio Departamental para la ASAMBLEA ANUAL ELECCIONARIA a realizarse el 30 de marzo de 2022 a las 9.00 hs. en Rivadavia 573, Planta Baja (Salón San Fernando), de San Isidro para tratar el siguiente:

ORDEN DEL DÍA

- 1º - Designación de dos Asambleístas para suscribir el acta.
- 2º - Consideración de la Memoria Anual, del período comprendido entre el 1 de enero y el 31 de diciembre de 2021.
- 3º - Balance General, Inventario y Cuentas de Ganancias y pérdidas del período comprendido entre el 01 de enero y 31 de diciembre de 2021.
- 4º - Renovación parcial de las autoridades del Consejo Directivo y Tribunal de Disciplina.

Constitución de 7 mesas receptoras de votos correspondiente a: San Isidro (2); Vicente López (2); San Fernando (1), Tigre (1), Pilar (1), siendo el horario comicial de 10.30 a 17.00 hs. (todas las mesas receptoras de votos se constituirán en el edificio de la calle Rivadavia 573 de San Isidro) y para cubrir los siguientes cargos:

CONSEJO DIRECTIVO

- VICEPRESIDENTE 2, SECRETARIO GENERAL, PRO TESORERO, VOCALES TITULARES 1, 4, 5, VOCALES SUPLENTE 1, 4, 5.- TODOS POR CUATRO AÑOS POR FINALIZACIÓN DEL MANDATO-
- EL CARGO DE VOCAL SUPLENTE 2 SE CONVOCA POR DOS AÑOS PARA COMPLETAR MANDATO.

TRIBUNAL DE DISCIPLINA

- 3 VOCALES TITULARES Y 2 VOCALES SUPLENTE TODOS POR 4 AÑOS POR FINALIZACIÓN DEL MANDATO
- 1 SUPLENTE POR 2 AÑOS PARA COMPLETAR MANDATO

5° - Proclamación de las autoridades electas.



Luis Primero Domínguez
Secretario General



Paula Lorena Mendez
Presidente

NOTA:

La iniciación de la Asamblea estará supeditada a lo dispuesto por el Art. 31 de la Ley 10.973: "La Asamblea funcionará con la presencia de más de un tercio (1/3) de los inscriptos. Si a la hora de la citación no hubiera número suficiente, funcionará válidamente una hora después con los asistentes, siempre que su número no sea inferior a diez (10), excluyendo a los integrantes del Consejo, a los efectos de la formación del quórum".

Para participar de la misma, los colegiados deberán exhibir su carnet profesional, como así también, suscribir el Libro de Asistencia a las Asambleas. Para poder emitir el voto, se requiere un mínimo de 1 (un) año de colegiación.

IMPORTANTE:

- 1) Las boletas para emitir el voto serán confeccionadas en forma exclusiva por este Colegio Departamental.-
- 2) Se transcribe a continuación el texto del art. 28º, de la Ley 10.973, que dice: "No son elegibles ni pueden ser electores, en ningún caso, los Martilleros y/o Corredores Públicos inscriptos en el Registro que adeuden la Cuota Anual establecida en el artículo 46º inciso b) o no tuvieren fianza en las condiciones exigidas por esta Ley. El voto es obligatorio. El que sin causa justificada no emitiera su voto, sufrirá una multa equivalente al veinte por ciento (20%) del valor de la cuota anual vigente a la fecha de la Asamblea. Dicha sanción será aplicada por el Consejo Directivos cuyos importes serán destinados al Colegio Departamental respectivo.

PRESENTACIÓN DE LISTAS

Art. 53 del DR. 3630/91

“Hasta el plazo de treinta (30) días anteriores a la fecha de Celebración de la Asamblea los colegiados que tuvieren interés en hacerlo presentaran al Consejo Directivo las nóminas completas de candidatos a los cargos directivos a los fines de su oficialización...”

La presentación de la lista deberá ser hecha por un colegiado bajo la denominación de APODERADO, debiendo obligatoriamente constituir domicilio especial dentro de la jurisdicción, el que servirá para la notificación de todo hecho que tenga relación con el régimen electoral instituido por el decreto 3630/91.

Fecha límite para la presentación de listas: 01 de marzo de 2022 a las 13.30 hs.-

Honorable Consejo Directivo

Durante el año 2021, el Honorable Consejo Directivo se ha reunido en dos ocasiones en forma remota vía zoom, nueve sesiones ordinarias presenciales y en 1 oportunidad más en forma extraordinaria.

Este cuerpo directivo sesionó durante todo el año 2021 exponiendo amplia diversidad de criterios en sus debates por parte de sus integrantes, logrando la aprobación de las resoluciones, característica por la cual se distingue su trabajo y profesionalismo.

Medidas COVID-19

Al igual que gran parte del 2020, durante este año se mantuvieron diferentes medidas para contener la pandemia COVID-19.

Entre las principales acciones implementadas se destacan:

Durante parte del año, el colegio realizó la atención al público mediante un sistema de turnos. A partir del 11 de noviembre y a raíz de la estabilización de la situación sanitaria, dejó de ser requisito sacar turno previamente para realizar trámites en la institución.

- **Protocolos:** Se deberá utilizar tapabocas/barbijo para poder ingresar, y mantener el distanciamiento social. No se permitirá el ingreso de embarazadas, niños o cualquier otra persona que se encuentre dentro de un grupo de riesgo.
- **Trámites a distancia:** debido a las limitaciones para realizar la atención al público, se mantuvo la política de digitalización de trámites para minimizar la afluencia de colegiados a la institución. Entre otros trámites se digitalizaron: Actualización de Datos Personales, Denuncia contra Profesionales, Solicitud de Matriculación, Alta de Pasividad, Alta de Suspensión, Denuncias contra profesionales, Denuncias contra ilegales/no colegiados.
- **Charlas y eventos online:** continuamos realizando charlas de capacitación virtuales y abiertas al público en general. También realizamos la primera jura presencial transmitida en vivo por nuestro canal de Youtube.

Nuevo WhatsApp Fiscalización

En el mes de febrero se habilitó un nuevo número de WhatsApp que manejaron los inspectores del colegio.

A través de este nuevo canal de comunicación nos pudieron remitir fotos o comentarios, sobre ejercicio profesional desarrollado por personas no habilitadas (ilegales) en forma excluyente.

Elecciones

El 15 de marzo de 2021, el Honorable Consejo Directivo fijó la fecha de celebración del acto eleccionario pospuesto en el año 2020 por la pandemia COVID-19. Se fijó la fecha para el 16 de abril de 2021 en el horario de 9:30 a 18:30 hs.

Al acto eleccionario se presentaron 3 listas: LISTA AMARILLA, LISTA BLANCA y LISTA VIOLETA.

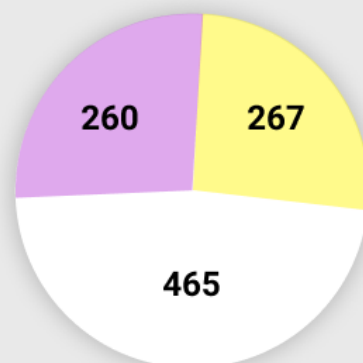
Para evitar la aglomeración de personas al momento de realizarse la asamblea previa al acto eleccionario, el Consejo Superior del Colegio de Martilleros y Corredores Públicos de la Provincia de Buenos Aires ha dispuesto que la asamblea se realice de manera virtual a través de la plataforma Zoom. La votación de la misma se realizó también de manera online a través del mismo sistema.

Finalizada la asamblea, alrededor de las 10:00 hs. se inició la votación. La jornada transcurrió con normalidad, manteniendo en todo momento las medidas de prevención por la pandemia COVID-19.

RESULTADOS

Participaron de la elección 1.004 matriculados (74.26% del padrón habilitado para votar), y con el 46.50% de los votos se impuso la Lista Blanca.

Lista Blanca	465 (46.50%)
Lista Amarilla	267 (26.70%)
Lista Violeta	260 (26.00%)
Votos en blanco	8 (0.80%)
Votos nulos	4
TOTAL	1.004



Entrega de diplomas a las autoridades salientes



El 22 de abril se realizó la entrega de diplomas a las autoridades que finalizaron sus mandatos en el Consejo Directivo y en el Tribunal de Disciplina.

La ceremonia fue llevada adelante por Carlos María Ipuche, quien dejó su lugar en la presidencia luego de 18 años al frente del Colegio.

El cargo será ocupado por Paula Mendez, que se impuso en las últimas elecciones realizadas el 16 de abril, y será la primer mujer en conducir la institución.

Finalizada la entrega de diplomas, se llevó a cabo la primer sesión del Consejo Directivo con las nuevas autoridades electas.

Calculadora para indexar Contratos de Alquiler

A partir del día 1° de julio comenzó a aplicarse el Índice de Contratos de Locación para la actualización de los montos locativos en los contratos de vivienda. Acorde a la ley 27.551, los contratos de alquiler de casa habitación vigentes a partir del 1° de julio de 2020 actualizan su valor de manera anual, guiándose por el ICL publicado por el Banco Central.

Con el objetivo de facilitar dicha tarea, el colegio desarrolló una calculadora que permite obtener rápidamente y a título orientativo, los montos de contratos actualizados.

<http://calculadora.cmcpsi.org.ar/>

Nota al Registro de la Propiedad Inmueble

El 14 de junio se envió una nota al Registro de la Propiedad Inmueble de la Provincia de Buenos Aires relacionada a las demoras en la expedición de informes de dominios sobre inmuebles.

Registro de la Prop. Inmueble de la
Prov. de Buenos Aires
Directora Sra. Maria de la Paz Dessy
S / D

De nuestra consideración:

Tenemos el agrado de dirigimos a Ud. en nuestra calidad de presidente y secretario, del Colegio de Martilleros y Corredores Públicos del Dpto. Judicial de San Isidro, a fin de manifestarle nuestra preocupación por la demora que registra el organismo que preside en la expedición de los informes de dominio sobre inmuebles.

Para los profesionales que representamos, es de vital importancia y obligatorio por ley, tener a la vista los informes expedidos por el registro provincial antes de la suscripción de boletos de compraventa, aceptación de ofertas de compraventa de inmuebles, suscripción de contratos de locación, cesiones, etc. El mercado inmobiliario viene siendo castigado desde lo económico, sumado a ello, las demoras en la expedición de los informes se hace imposible nuestro trabajo.

Si tenemos en cuenta la efímera eficacia de los informes solicitados por los profesionales y a ello le sumamos la demora en su expedición, llegamos a la triste conclusión que cuando el profesional tiene acceso a la información la misma ha perdido vigencia.

Comprendemos los efectos de la pandemia, pero necesitamos seguir trabajando y de esta forma poder salir adelante con el esfuerzo de todos los actores de la sociedad, por ello le solicitamos su especial atención a la situación descripta.

Dando por descontada su colaboración, la saludamos con la mayor consideración.



LUIS PRIMERO DOMINGUEZ
Secretario General



PAULA LORENA MENDEZ
Presidente

Sala de Uso Profesional



A partir del 1 de julio quedó habilitada la nueva Sala de Uso Profesional.

El espacio está destinado al uso exclusivo de profesionales matriculados en nuestro colegio, y cuenta con una computadora, impresora y mesa de trabajo a su disposición.

Los turnos son de 2 hs. máximo y deben reservarse previamente.

El profesional podrá utilizar la sala 4 veces al mes (dicho plazo podrá ser flexible según disponibilidad) y el horario será de lunes a viernes de 9 a 13 hs.

Será obligatorio el uso de barbijo durante el tiempo de permanencia en la sala. Al ingresar a la institución se tomará la temperatura y se colocará alcohol en gel.

Al ingresar deben aceptar y firmar el reglamento de uso de la Sala Profesional. El Colegio se reserva el derecho de admisión y permanencia.

Fianza 2021-2022

Durante todo el mes de septiembre los colegiados constituyeron Fianza conforme lo establece el art. 3 inc d) de la Ley 20.266, por el período comprendido entre el 30/9/2021 y el 30/9/2022.

En la reunión realizada el 17 de agosto, el Consejo Directivo resolvió suspender la adhesión al Fondo Colectivo de Fianza, de esta manera, la única forma de constituir Fianza para el período 2021-2022 fue a través de Seguros de Caución. **De esta forma se resguarda la integridad patrimonial de nuestra institución.**

Se aceptaron pólizas emitidas por compañías aseguradoras de primera línea y reconocida solvencia habilitadas por la Superintendencia de Seguros de la Nación.

Con el fin de poner a disposición de los matriculados un servicio de calidad y económico, se formalizó un acuerdo comercial con la Broker de seguros SILVANA GABRIELA NEGRI (Matrícula 76344). Ello posibilitó que los colegiados accedieron de forma simple de gestionar la póliza con un costo de \$550.

Inscripción a la lista de Nombramientos de Oficio 2022

Durante el mes de septiembre se realizó de manera online la inscripción a la Lista Nombramientos de Oficio 2022 para quienes fijan valores de mercado y subastas en general (excluidas de la ley 24.522).

Reunión en el Senado de la Provincia de Bs. As.



El día 1 de septiembre se llevó a cabo una reunión en el Senado de la Provincia de Buenos Aires para intercambiar ideas acerca del proyecto de Ley de Alquileres.

Estuvieron presentes Gervasio Bozzano, presidente del Bloque Frente de Todos, el Senador Francisco Durañona, firmante del proyecto, y asesores.

En representación del Colegio de la Provincia de Buenos Aires participaron el Presidente del Consejo Superior, Juan Carlos Donsanto, quien asistió acompañado por el Vicepresidente José María Sacco, la Presidente del Colegio de Martilleros de San Isidro Paula Mendez y el Presidente del Colegio de Martilleros de Mercedes Luis Colao.

Sesión Extraordinaria del Consejo Superior de la Provincia de Buenos Aires realizada en San Isidro



El 8 de septiembre se realizó en nuestro colegio una Sesión Extraordinaria del Consejo Superior del Colegio de Martilleros y Corredores Públicos de la Provincia de Buenos Aires con el objetivo de ratificar y apoyar la labor de Fiscalización que se viene realizando en nuestra jurisdicción.

Las autoridades del Consejo Superior fueron recibidas por la Presidente del Colegio de Martilleros y Corredores Públicos de San Isidro Paula Mendez, quien estuvo acompañada por el Vicepresidente 1° Mariano Cortés Ramos, el Vicepresidente 2° Esteban Corazza y el Secretario Luis Domínguez.

Participaron de la reunión los miembros del Consejo Superior, Presidente Juan Carlos Donsanto (Colegio de Lomas de Zamora); el Vicepresidente José María Sacco (Colegio de San Martín); el Secretario Carlos Prono (Colegio de Trenque Lauquen); el Tesorero Germán Crigna (Colegio de San Nicolás); los Vocales Nahuel Gangoiti (Colegio de Azul), Anibal Fortuna (Colegio de La Plata), Pedro Carnovale (Colegio de La Matanza), Roberto Spallanzani (Colegio de Morón), Estela Blaser de Atwell (Colegio de Moreno-Gral. Rodríguez), Oscar Pérez (Colegio de Necochea), Fabián Acerbo (Colegio de Pergamino), Carlos Terragno (Colegio de Zárate-Campana); y el Subgerente Gustavo Nadeff.

Finalizada la reunión, los invitados participaron de un almuerzo en la sede del Colegio.

Agradecemos nuevamente a todos por haberse acercado a nuestra Institución para seguir trabajando en pos de la jerarquización de nuestra profesión.

Reunión en el Concejo Deliberante de San Isidro



El 30 de septiembre se llevó a cabo una reunión en el Honorable Concejo Deliberante de San Isidro en la cual participaron Paula Mendez, presidente del Colegio de Martilleros y Corredores Públicos de San Isidro junto a Juan Carlos Donsanto, presidente del Colegio de la Provincia de Bs. As. y a José María Sacco, vicepresidente.

En representación del Concejo Deliberante participó el presidente del cuerpo Dr. Andrés Rolón.

Durante la reunión se presentaron proyectos importantes para la profesión y se trataron temas inherentes al mundo inmobiliario.

Agradecemos a las autoridades municipales por habernos recibido.

Acuerdo de Fiscalización entre los Colegios de San Isidro y San Martín



El 7 de octubre se celebró un acuerdo entre Paula Mendez, presidente del Colegio de Martilleros de San Isidro y su par del Colegio de San Martín, José María Sacco.

El objetivo del mismo fue reforzar las tareas de Fiscalización y los vínculos de cooperación entre las instituciones en el territorio comprendido por ambas jurisdicciones.

Participó también de la reunión el vicepresidente del Colegio de Martilleros de San Isidro, Mariano Cortés Ramos y el presidente del Colegio de la Provincia de Bs. As. Juan Carlos Donsanto.

Reunión en el Municipio de Pilar



El 7 de octubre, Paula Mendez, presidente del Colegio de Martilleros de San Isidro, acompañada por el vicepresidente Mariano Cortés Ramos, y por el presidente del Colegio de la Provincia de Bs. As. Juan Carlos Donsanto y el vicepresidente, José María Sacco; participaron de una reunión junto a la Secretaria de Desarrollo Económico del Municipio de Pilar Claudia Juannes para tratar temas inherentes al sector inmobiliario.

Agradecemos a las autoridades municipales por habernos recibido.

Homenaje a ex autoridades del Colegio



El 14 de octubre realizamos un agasajo en honor por el Día del Martillero y Corredor Público a algunos ex integrantes del Consejo Directivo y Tribunal de Disciplina de nuestra institución.

Los invitados fueron recibidos por Paula Mendez, presidente del Colegio, quien estuvo acompañada por Mariano Cortés Ramos, vicepresidente; Esteban Corazza, vicepresidente 2°; Luis Domínguez, Secretario y Santiago Serantes, Protesorero.

Participaron del almuerzo Esmael Geder (ex presidente HCD), Emi Primucci (ex presidente HCD), Agustín Sarria (ex presidente TD), Guillermo Bolo Bolaño (ex miembro TD), Eduardo Giovanazzi (ex Secretario del HCD y del TD), Oscar Rebagliatti (ex vicepresidente HCD), Norberto Amodeo (es Secretario HCD), Jorge Leber (ex miembro HCD), José Morabito (ex Secretario HCD) y Alberto Accardi (ex Prosecretario HCD).

Día del Martillero y Corredor Público - Entrega de premios



La presidente del Colegio Paula Mendez recibió en la institución a los ganadores de los sorteos por el festejo del Día del Martillero y Corredor Público.

Muchas gracias a todos los que participaron.

Los ganadores fueron:

1° PREMIO: PASEO POR EL RÍO p/2 PERSONAS CON ALMUERZO INCLUIDO

- Vanesa Grisel Carrubba

2° al 5° PREMIO: PASEO POR EL DELTA DE SAN ISIDRO p/2 PERSONAS c/u

- Mirta Edith Paulino
- Sandra Elisabeth Rollan
- Maria Lorena Gonzalez Ferioli
- Edgardo Daniel Maranghello

Reunión con colegas de Pilar



El 21 de octubre tuvimos el agrado de recibir en nuestro Colegio a colegas inmobiliarias de la zona de Pilar.

Las profesionales fueron recibidas por la presidente del Colegio Paula Mendez, quien estuvo acompañada por el vicepresidente Mariano Cortes Ramos, el vicepresidente 2° Esteban Corazza y el secretario, Luis Domínguez.

La reunión solicitada por las profesionales sirvió para escuchar sus inquietudes, compartir experiencias, e intercambiar ideas para trabajar a futuro.

Acuerdo de Fiscalización entre San Isidro y Zárate-Campana



El 27 de octubre, la presidente del Colegio de Martilleros de San Isidro, Paula Mendez, suscribió junto a su par del Colegio de Zárate-Campana, Carlos Terragno, un acuerdo de cooperación en las tareas de Fiscalización en las jurisdicciones abarcadas por ambos colegios.

Participó también de la reunión el presidente del Colegio de la Provincia de Buenos Aires, Juan Carlos Donsanto.

De esta manera el Colegio sigue profundizando su compromiso en defensa de los profesionales matriculados.

Entrega de Reconocimientos



El 18 de noviembre le hicimos entrega de una placa a la colegiada Sandra Arredondo por su trayectoria y aporte en materia educativa.

Este reconocimiento se suma al entregado el pasado 11 de noviembre al colega Osvaldo Galmozzi, profesional de larga trayectoria.

Ambos colegiados participaron del Consejo Directivo y actualmente forman parte del Tribunal de Disciplina, y han mantenido un constante compromiso con la capacitación de nuevos profesionales.

Les agradecemos a Sandra y Osvaldo por acercarse a la institución a recibir el reconocimiento.

Reunión en el Colegio de Abogados de San Isidro



El 19 de noviembre, la presidente del Colegio Paula Mendez y el colegiado Daniel Zampone fueron recibidos por el Presidente del Colegio de Abogados de San Isidro, Dr. Santiago Quarneti.

Entre diversas cuestiones de interés institucional, se puntualizó el alcance y las ventajas que ofrece el funcionamiento del Tribunal de Arbitraje y de manera particular la implicancia positiva que significaría la inclusión de la cláusula compromisorio tipo en los contratos de compraventa y de locación de inmuebles celebrados en el ejercicio profesional de los martilleros y corredores públicos.

Reunión con el Colegio de Magistrados de San Isidro



El 22 de noviembre, la presidente del Colegio de Martilleros y Corredores Públicos de San Isidro Paula Mendez, fue recibida por su par del Colegio de Funcionarios y Magistrados de San Isidro, Juez Dr. Mariano Giglio. Participó también de la reunión el colega Daniel Zampone.

Mantuvieron una amena charla sobre temas inherentes a la profesión y avanzaron sobre futuros acuerdos institucionales.

Reunión con colegas en Pilar



El 17 de noviembre pasado y dentro del programa "Colegas, Construyamos Puentes", nos reunimos con colegas de la zona de Pilar para contarles lo que venimos haciendo y como seguimos avanzando en la jerarquización y defensa de nuestra profesión.

El encuentro fue encabezado por Mariano Cortés Ramos, Vicepresidente del Colegio, quien estuvo acompañado por el Vicepresidente 2° Esteban Corazza, el Secretario Luis Primero Domínguez y Valeria López, Vocal Titular 1°, entre otras autoridades.

Esperamos encontrarlos en las próximas reuniones que realicemos para que se sumen a nuestro equipo de trabajo .

¡La profesión no se franquicia!

La profesión no se franquicia, nuestro colegio no se franquicia

Les compartimos la carta de la presidente del Colegio Paula Mendez referida a la situación de las franquicias.

Estimados Colegas,

Les escribo estas líneas con la intención de dejar en claro algunos conceptos que se desvirtuaron últimamente.

¿Por qué decimos que la profesión no se franquicia?

La profesión no se franquicia por que no somos una cadena de comidas rápidas o una cadena de heladerías, donde cualquier inversor / empresario / persona de negocio / contador / abogado/ o emprendedor, encara una nueva actividad comercial mediante la aplicación de un "método probado que garantiza el éxito" sino que somos profesionales, y lamentablemente no existe la fórmula o el

método para garantizar el éxito, sino que trabajamos todos los días con nuestros clientes aplicando todas nuestras capacidades para alcanzarlo.

Los profesionales no responden a intereses ajenos sino a los propios, y no pueden permitir el uso de su matrícula por terceros. Ello no solo está prohibido en nuestra ley, sino que es la máxima de resguardo de cualquier profesional.

Un médico no puede permitir que sus asistentes ejerzan la medicina, por más calificados que sean. De la misma forma un corredor no puede permitir ni controlar que 10, 20, 30 o más personas que trabajan de forma independiente, utilicen su matrícula para el ejercicio profesional del corretaje inmobiliario.

No puede un empresario, dueño de una franquicia, entrometerse en nuestra profesión con el único objetivo de defender su negocio, ciertamente exitoso gracias a la utilización ilegal de la matrícula de un profesional.

El colegio no limita ni restringe el trabajo de ningún ciudadano, y mucho menos de sus profesionales. Al contrario, lo resguardar y vela por el cumplimiento de la ley.

Como Presidente del Colegio tengo la obligación legal y moral de hacer cumplir la ley.

Las franquicias que se desempeñan en el rubro inmobiliario NO SON PYMES, ni empresas que brindan trabajo, sino que son la máxima expresión de la precariedad en términos de leyes laborales, con "agentes" monotributistas que facturan a los clientes, evadiendo las obligaciones fiscales y colegiales.

Luchamos contra la competencia desleal. Las franquicias mediante su "método de éxito" que se basa en reclutar la mayor cantidad de "agentes", solo representan una competencia desleal para todos los colegas que cumplimos con las leyes laborales en relación a nuestros dependientes, con las cargas fiscales y previsionales.

No desatamos una lucha, ni abrimos una grieta, solo cumplimos con la ley, el compromiso de todos los colegios y sus colegiados es nuestra fortaleza, NO NOS DEJEMOS CONFUNDIR.

Vamos a seguir defendiendo nuestra profesión, con la seguridad y la tranquilidad de hacer lo correcto.

Queja, repudio y malestar contra las franquicias

Carta publicada por las autoridades del Colegio de la Provincia de Buenos Aires.

Frente a la errada información difundida públicamente, desvirtuando la "VERDAD" sobre las franquicias, confundiendo términos bajo textos inexactos, injuriando y calumniando a la dirigencia del sector inmobiliario bajo la figura de "amenazas e impedimento al trabajo", resulta necesario

Superior de la Pcia. de Bs. As., como así defender los derechos e intereses profesionales legítimos, el honor y la dignidad de los Martilleros y Corredores Públicos, velando por el decoro, prestigio e independencia de la Profesión.

Las franquicias "comerciales" que operan en el rubro profesional afectan los derechos y garantías amparados por la Legislación Nacional y Provincial, al delegar funciones promulgadas indelegables por la normativa aplicable, provocando graves perjuicios e inseguridad jurídica al público en general.

Exhortamos a la población tomar la precaución suficiente frente a la publicidad engañosa, evitando operar con cualquier tipo de franquicia "comercial", en resguardo y protección de su patrimonio.

LAS PROFESIONES NO SE FRANQUICIAN.

Fiesta de Fin de Año

Luego de un año especial y con muchas novedades, el jueves 2 de diciembre realizamos la fiesta de fin de año.

El Marinas Golf Club de Tigre fue el lugar elegido para despedir el año junto a más de 350 invitados, colegas y colaboradores de oficina.

La noche comenzó con una deslumbrante recepción, siguió con baile para luego pasar a las mesas donde se sirvió el plato principal.

Paula Mendez, presidente del Colegio, le dio la bienvenida a los presentes y compartió con ellos las diferentes acciones llevadas adelante por el colegio, para luego ceder la palabra a Juan Carlos Donsanto, presidente del Colegio de Martilleros de la Provincia de Buenos Aires.

Hubo música, sorteos y diversión en una noche única para todos los que se acercaron a compartir un evento inolvidable para el rubro inmobiliario.



Charlas y Cursos de Capacitación



Cursos de Formación Profesional Práctica Procesal para Peritos

El 17 de agosto se comenzó a dictar de manera online el curso preparatorio de práctica procesal para profesionales que deseen actuar en sede judicial como Martilleros y/o Tasadores.

Se llevaron a cabo 24 encuentros en total, de aproximadamente 2 horas de duración cada uno.

Los temas desarrollados conforme lo establece el programa de examen, se centraron en principios del derecho procesal de la Provincia de Buenos Aires y en el desarrollo de la labor del Martillero y el Corredor como Auxiliar de Justicia.

Docentes a cargo del curso: Mart. Osvaldo Galmozzi, la Mart. Sandra Arredondo y la Dra. Valeria Parodi.

Alquileres: Presente y Futuro de la Ley 27.551



El 10 de agosto se realizó esta charla de manera virtual a través de nuestro canal de Youtube. La misma fue brindada por el Dr. Enrique Luis Abatti, quien estuvo acompañado por su hijo Dr. Enrique Luis Abatti (h).

Participaron también de la misma la presidente del Colegio de Martilleros de San Isidro Paula Mendez, el vicepresidente Mariano D. Cortés Ramos.

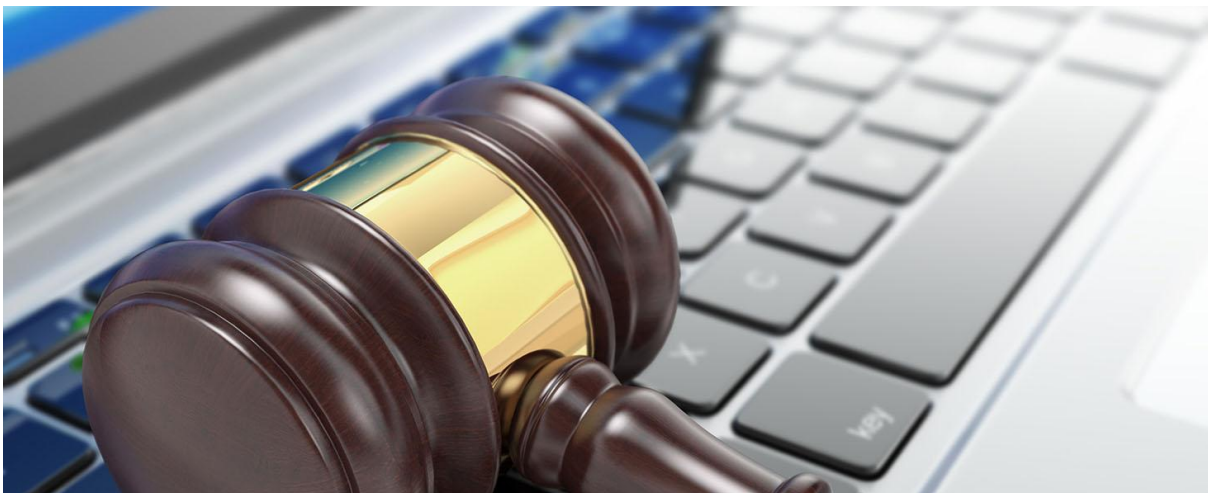
La imagen inmobiliaria y el ecosistema digital



La charla se realizó el 25 de agosto a través de nuestro canal de Youtube y fue presentada por Santiago Pampliega.

Participaron de la misma el vicepresidente del Colegio de Martilleros de San Isidro Mariano D. Cortés Ramos, el consejero Matías Majersky, y el fotógrafo y especialista en marketing digital Santiago Pampliega.

Ciclo de charlas sobre Subastas Electrónicas



1El ciclo tuvo una duración de 3 encuentros que se realizaron los días viernes 17/9, 24/9 y 1/10, y estuvieron a cargo de los martilleros Osvaldo Galmozzi y Sandra Arredondo.

El evento fue abierto a todos los profesionales del rubro inmobiliario y se realizó de manera virtual a través del Canal de Youtube del Colegio.

Los principales temas tocados fueron: ¿Qué es la subasta electrónica?, ¿Cuáles fueron los objetivos de su implementación?, ¿Qué nuevas figuras incorporó?, ¿Qué nuevos sujetos debemos conocer?, ¿Qué nuevos elementos debemos utilizar?, ¿Quiénes pueden participar?, ¿Cómo se deben inscribir las personas que desean participar?

Fideicomisos



El 25 de octubre la escribana Carolina Bigliani ofreció una charla sobre Fideicomisos.

El evento fue abierto a todos los profesionales del rubro inmobiliario y se realizó de manera virtual a través del canal de Youtube del Colegio.

UIF (Unidad de Información Financiera)



El 9 de noviembre se realizó la primer charla de capacitación profesional presencial del 2021. La misma fue brindada por los colegas José Nicolás Corigliano, Darío Durban y Walter Basso y estuvo orientada a nuevos colegiados.

Por cuestiones de aforo se utilizó un cupo reducido.

Posteriormente, el 2 de diciembre se realizó una segunda charla de Actualización General UIF, también brindada por los mismos profesionales.

Colegiados



Juramento de Colegiados

Durante el año 2021 prestaron juramento 161 nuevos colegiados, distribuidos en 9 actos a lo largo del mismo. En esta importante ceremonia se hace referencia al especial significado de la colegiación, por la delegación que el Estado de la Provincia de Buenos Aires le ha hecho del gobierno de la matrícula y la potestad disciplinaria a través del sistema colegialista, sobre la ética en la actuación profesional y la importancia de nuestro Colegio. Así como también de la obligación de los aportes a la Caja de Previsión Social para Martilleros y Corredores Públicos de la Provincia de Buenos Aires.

Movimiento de Colegiados

Durante el año 2021 se registraron los siguientes movimientos de matrículas:

Nuevos Colegiados	161
Altas de Pasividad	26
Pases a Pasividad	49
Cancelaciones de Matrícula por Jubilación	14
Suspendidos	22
Levantamientos de Suspensión	7
Traslados a Otros Colegios Departamentales	6
Traslados a Este Colegio Departamental	3
Colegiados Fallecidos	10
Ampliación de Matrícula	1

Cantidad de colegiados activos al 31/12/2021:

Tigre	315
Pilar	235
San Fernando	104
San Isidro	539
Vicente López	455
Total	1648

Cuota Anual 2022

El Consejo Superior del Colegio de Martilleros y Corredores Públicos de la Provincia de Buenos Aires, ha fijado el monto de la cuota anual para el año 2022, en la suma de pesos veinticinco mil (\$ 25.000) la que debe abonarse antes del 30 de abril de 2022.

Este Consejo Directivo, tal como lo viene haciendo hace unos años, propone abonar la cuota anual con pagos parciales a partir de enero, en cuatro cuotas iguales y consecutivas.

Valor Aporte Básico Anual Obligatorio

El Consejo Superior resolvió en el mes de diciembre de 2021 adoptar medidas tendientes a garantizar el cumplimiento de las obligaciones de la Caja de Previsión Social. De esta forma ofrece a sus afiliados de forma excepcional, la posibilidad de cancelar anticipadamente la obligación previsional 2022, con un aporte diferencial.

RESUELVE: Artículo 1º: ADOPTAR que, aquellos afiliados que abonen hasta el 10 de Febrero inclusive, el Aporte Básico Anual Obligatorio vigente para esa fecha, de \$ 129.600, tendrán un ABAO diferencial, es decir, se considerará cumplido el año 2022 en su totalidad, abonando la cantidad de \$ 98.000.

Artículo 2º: El pago detallado en el artículo precedente no cancela la obligación de ingresar los aportes porcentuales correspondientes de acuerdo a lo prescripto por la Ley 7014 y

complementarias. Artículo 3º: No se admitirá pago con descuento alguno el que se realice pasada la fecha mencionada en el artículo 1º.

A fin de acceder a este beneficio se pone a disposición de los afiliados todos los medios de pago.

Trabajo de Comisiones



Comisión de Fiscalización del Ejercicio Profesional

Durante el año 2021, se tramitaron por ante la Comisión de Fiscalización del Ejercicio Profesional doscientos siete (207) expedientes administrativos por ejercicio ilegal de la profesión u otras infracciones a la ley 10.973; en setenta y ocho (78) de ellos se dispuso la acción prevista en el artículo 80° de la ley 10.973 ó en el artículo 247° del Código Penal, según correspondiera, además de los actualmente en trámite por ante los distintos Juzgados Correccionales de Primera Instancia; en tanto que otros cuarenta y cuatro (44) expedientes fueron pasados a archivo, de los cuales veintiuno (21) por haber los infractores, regularizado su situación profesional, ya sea colegiándose o regularizando su matrícula; veintidós (22) por haber asumido compromiso escrito de abstención, uno (1) por haber acreditado la condición de dueño; Asimismo, 2 expediente trasladado a otro Colegio Departamental por razones jurisdiccionales; treinta y siete (37) a la Comisión de Legislación / Tribunal de Disciplina para su tratamiento; y otros cuarenta y seis (46) expedientes permanecen en distintas etapas del trámite de instrucción.

Expedientes con Acción Penal	78
Expedientes Archivados	44
Regularizaron situación	21
Se colegiaron	-
Se abstuvieron	22
Activos de otros Colegios	-
Acreditaron condición de dueño	1
Expedientes Traslados	39
A Otros Colegios Departamentales	2
A la Comisión de Legislación / T. Disciplina	37
Expedientes Para Tratamiento	-
Expedientes en espera	46
Para resolución H.C.D.	-
En trámite de instrucción	46
Total de Expedientes tramitados	207

En el curso del año 2021 se completaron doscientas siete (207) intimaciones a firmas inmobiliarias que actuaban en nuestra jurisdicción en infracción a la ley 10.973, correspondiendo aproximadamente a otras jurisdicciones, mayoritariamente de la ciudad Autónoma de Buenos Aires, y en general, con favorable acatamiento al poder de policía que nuestro Colegio ejerce en virtud de la ley 10.973, manteniendo bajo análisis, el cumplimiento de cese de actividad ilegal detectada.

Durante este año se intensificó el envío de notas a los Consejos de Administración de Countries y barrios cerrados, informándoles sobre las causas penales iniciadas a condóminos o desarrolladores que cobran comisiones de esos emprendimientos ubicados en los partidos de Tigre y Pilar emprendiendo una fuerte campaña de concientización de los perjuicios que origina el ejercicio ilegal de las profesiones.

Se continúa intimando a los colegiados que no cumplen con la obligación de identificarse en sus ofrecimientos inmobiliarios, como establece la ley 10.973 (t. o. ley 14.085). Hasta el momento fueron intimados 904 colegiados.

Recordamos a los colegiados que nuestra area tambien fiscaliza e intima a los colegas que publican tasaciones sin cargo y/o sin comisión inmobiliaria, en violación por lo establecido en la Ley 10.973, siendo intimados hasta la fecha 7 colegiados.

Durante el 2021 se realizaron 270 inspecciones a las oficinas inmobiliarias, se entregaron 80 cédulas en colaboración con el Área de Legislación y 13 cédulas en colaboración con la caja de previsión. Se recibieron 156 denuncias/consultas vía Mails/ Watts app.

Informe Trámite Causas Judiciales

Durante el año 2021, se han iniciado setenta y ocho (78) denuncias penales contra personas que no estaban legitimadas para ejercer la profesión de Corredor Público, y concretar de este modo la persecución y judicialización de los ilegales que perturban y dañan el mercado inmobiliario.

La eficiencia provocada por la actuación en sede judicial, ha provocado no solo la condena de muchos infractores, sino también el ingreso a las arcas del Colegio de pesos en concepto de multas y convenios de pago voluntario suscriptos por medio de nuestros asesores letrados.

CAUSAS CON ACUERDOS EN TRÁMITE Y FINALIZADOS (2021)

- 1) Diez
- 2) Fornari
- 3) Psevoznik
- 4) Sánchez
- 5) Sola
- 6) Zabolinsky
- 7) Sellares
- 8) Belgrano Chico
- 9) Montesano
- 10) Mumbach
- 11) Piñones
- 12) Strubolino
- 13) Laniado
- 14) Carbone
- 15) Imar

- 16) Solonisky
- 17) Tramontini
- 18) Torres Sivana
- 19) Aieta Silvana

También se ha dispuesto la captura y rebeldía de numerosos infractores en las causas en las que no se presentaron a las audiencias, o no pudieron ser notificados en sus domicilios.

CAUSAS PRESCRIPTAS Y REBELDES (2021)

- 1) Altamura
- 2) Evalouer
- 3) Grow
- 4) Mattar
- 5) Medina
- 6) Trota
- 7) Lorenzo
- 8) Zugman

CAUSAS con condenas y con sentencias pendientes (2021)

- 1) Barrios Contreras
- 2) Rigby
- 3) Gradin

Comisión de Legislación, Reglamento e Interpretación

Durante el año 2021, la comisión de Legislación, Reglamento e Interpretación ha cambiado su forma de trabajar, abocados a un mayor control del ejercicio profesional.

Sigue siendo una preocupación para esta comisión las denuncias de clientes por exceso en el cobro de honorarios y por delegación del ejercicio profesional en personas no habilitadas, por ello exhortamos a los colegiados, a la estricta observancia a las normas que regulan el ejercicio profesional.

La comisión mantuvo 12 reuniones a lo largo del año, tramitando un total de 77 expedientes

En el arduo trabajo desarrollado a lo largo del año, esta Comisión aconsejó al H. Consejo Directivo lo siguiente:

- 37 expedientes su remisión al H. Tribunal de Disciplina, por considerar que los colegas denunciados pudieron incurrir en infracción a la ley 10.973.

- 12 expedientes a ARCHIVO de las actuaciones por considerar que los colegas denunciados no han incurrido en infracción alguna-
- 1 expediente fue SUSPENDIDO SU TRATAMIENTO, HABIENDO SIDO SUSPENDIDO PREVENTIVAMENTE EL COLEGIADO (ART. 24 de la ley 10.973)
- 27 expedientes EN TRÁMITE.

Como es habitual los expedientes son dictaminados por los consejeros: Luis Dominguez, Mariano Cortes Ramos, Erika Fernandez, Diego Lopez Pereyra, Diego Mammanna y la asistencia de la Asesora Letrada Dra. Veronica Martinez.

Tribunal de Disciplina



Memoria Tribunal de Disciplina

Este año hemos desarrollado una ardua labor con el máximo compromiso y dedicación. El Tribunal cambió su forma de trabajar, celebrando dos reuniones mensuales con el fin de dar una mayor celeridad a la tramitación de las causas.

Observamos un creciente incremento de expedientes disciplinarios, originados por denuncias de particulares, la Caja de Previsión Social para Martilleros y Corredores, y el Consejo Directivo, debido a la inobservancia de las normas legales.

Desde el tribunal se ha abordado cada uno de los temas con especial atención, analizando las circunstancias de cada caso, su complejidad, dictando sentencias ajustadas a derecho que fueron confirmadas por la instancia superior y por la justicia.

Cantidad de expedientes radicados ante el Tribunal de Disciplina: 30 expedientes

A continuación, se transcriben las sentencias dictadas por el tribunal que se encuentran firmes.

Exp. DURANTI KARINA AMELIA C. PRIETO FEDERICO S/ DENUNCIA

...**Y CONSIDERANDO:** En esta causa el Tribunal debe expedirse sobre el cumplimiento o no por parte del matriculado de una obligación privativa del ejercicio de la profesión, esto es: "el deber de proponer los negocios con exactitud, previsión y claridad" (art. 52 inc. 4° ley 10.973).-

En este caso el propietario del inmueble suscribió Autorización de Venta de un inmueble sito en un lugar muy exclusivo, esto es "San Carlos Country Club", plazo de la autorización 90 días renovables a su vencimiento por otro tanto, salvo rescisión en el interín de parte del autorizante.-La autorización se suscribió en papel membrete de la Inmobiliaria y con cláusulas predisuestas; el precio de la oferta era US\$ 398.000.- y el inmueble se entregaba libre de gravámenes y restricciones de cualquier naturaleza.-

En el curso del mes de mayo de 2019 la denunciante manifiesta interés en adquirir dicho inmueble y suscribe una reserva que ofrece una locación con opción de compra y lo abonado como canon locativo se imputa al precio de la venta. El propietario acepta la oferta, se fija el canon locativo en Dólares 1.000 (US\$.1.000) mensuales y también se fija el plazo para escriturar en tanto el escribano designado por la denunciante de su visto bueno (anticipamos que el escribano nunca se expidió).-

Con fecha 10 de junio de 2019 se suscribe entre la denunciante y el propietario un contrato de locación con opción de compra, la firma del propietario se certifica notarialmente.- El Señor Mario Santos Duranti, se constituye en principal pagador de las obligaciones de la locataria y afecta a la fianza un inmueble de su propiedad.- El colegiado solicita certificados de dominio y libre inhibiciones al Registro de la Propiedad de la Provincia de Buenos Aires sobre el inmueble del garante.- Omite solicitar los mismos respecto al inmueble objeto de locación con opción a compra .- **La denunciante (abogada de profesión)** formalizó la opción de compra (con fecha 10-junio-2019) sin haber tenido a la vista un informe de dominio del inmueble que ocupaba en calidad de locataria y además poseedora según el instrumento obrante a fs. 16.- Manifiesta en su denuncia que luego de dictado el decreto de aislamiento social preventivo, se retrasó la expedición de los informes peticionados de parte del Registro de la Propiedad respecto del inmueble, los que pudieron ser obtenidos en los últimos días

del mes de junio de 2020.- Y allí tomó conocimiento que el inmueble que quería comprar registraba una hipoteca vigente y una medida cautelar de anotación de litis ordenada por el Juzgado Nacional en lo Civil n° 62 en un expediente donde se discute un conflicto entre los propietarios del lote 15 y el lote 14 y que tanto la martillera (se refiere a María Alejandra ASTORGA) como el vendedor propietario desconocían.- En esas condiciones el propietario estaba impedido de disponer con libertad del inmueble.-

Debo aclarar que la anotación de litis no es una medida cautelar si bien es una medida judicial. - Si las partes celebraron un contrato sobre un bien litigioso gravado o embargado, este contrato no puede oponerse al litigante que obtuvo una medida cautelar atinente a esa cosa. -

En cambio **la anotación de litis es una medida que tiene por objeto la publicidad de un pleito** sobre un determinado bien registrable para que los terceros tomen conocimiento que de salir ganancioso el que obtuvo la medida no resulte perjudicado por la pretensión de buena fe que consagra el art. 2362 del C.Civil.-

El colegiado omitió requerir los informes de dominio y anotaciones personales del vendedor, la autorización de venta fue otorgada el 13-febrero-2020.- El plazo de vigencia de la autorización era de 90 días, el precio de venta autorizado era U\$S. 398.000.- y el negocio ofrecido no lo fue con precisión y exactitud, claridad al margen.

El art. 53 de la ley 10.973 en sus párrafos 3°, 4° y 5° establecen una serie de obligaciones en cabeza del corredor inmobiliario quién debe actuar con la máxima atención y conocimiento de la cosa que ofrece en el mercado, de lo contrario es culpable de las consecuencias que su no accionar trae aparejado pues de acuerdo a nuestro derecho “ cuando mayor sea el deber de obrar con prudencia y pleno conocimiento de las cosas mayor es la obligación exigible al agente y la previsibilidad de las consecuencias de los hechos”.-

El corredor inmobiliario debe tener presente que la vida comercial tiene por esencia los actos adquisitivos y son ellos los que conforman la base del progreso que es el resultado del intercambio de bienes. El adquirente al poner en movimiento la adquisición tiene una posición dinámica en oposición al titular del inmueble que adopta una posición estática pues tiende a conservar el estado de cosas existentes, cuando mayor es el movimiento de los capitales y de los bienes mayor es el aumento de la riqueza colectiva, que es lo que busca un comprador ¿?, la respuesta es sencilla: **a)** encontrar la casa, departamento o terreno que busca; **b)** recurre a un corredor pues ellos saben quién vende y si no sabe le encomiendan la búsqueda.- **c)** el corredor inmobiliario es la persona ideal para brindar al eventual comprador “**seguridad jurídica**” porque al lado del sujeto de buena fe está la ley, que brindará protección a quién ingresó al mercado del brazo del corredor inmobiliario, el que debe tener como guía los postulados éticos de los cuales NADIE debe abdicar, sólo así la norma brindará seguridad jurídica al accionar del profesional, y en el caso de que alguno de los integrantes de la relación jurídica pretenda incumplir con las obligaciones asumidas la fuerza de la ley a través del órgano competente intervendrá por cuanto nuestro sistema jurídico de transferencia del inmuebles establece que se requiere título, modo e inscripción.- El corredor inmobiliario no puede cumplir con él encargo si con anterioridad a la recepción de una reserva no tiene al menos un informe de dominio y un informe de anotaciones personales sobre el vendedor expedidos por el Registro de la Propiedad Inmueble.-

El denunciado acompaña con su descargo la desgravación de comunicaciones telefónicas que mantuvieran la denunciante con la Inmobiliaria formalizada por escritura pública de las que surge que la denunciante fue anoticiada de la existencia del juicio y que se había ordenado anotarse su

existencia en el Registro de la Propiedad Inmueble. - A lo que la interesada le dice a la inmobiliaria que no hay problema. Esto no es suficiente por varias razones: a) no solo había una anotación de litis sino una hipoteca con deuda pendiente de pago, b) y la anotación de litis había sido tomada a su cargo por el comprador al sólo efecto registral y c) el juicio estaba en pleno trámite y la pericia de arquitecto presentada daba cuenta de la diferencia entre el estado anterior y el actual del lote vecino; d) el lote lindero fue privado de contar con garage y dada la situación en la que se encontraban era imposible corregir la diferencia existente salvo que ambos lotes se unificaran y el dominio se desplazará en cabeza de uno solo de ellos.

Por otra parte la interesada en su oferta asumió el pago de los impuestos y expensas que gravaban al inmueble, obligación que no se cumplió generando una significativa deuda que debía enfrentar el propietario-locador.- Esta obligación debía constar en el instrumento de venta a suscribir.- En síntesis el objeto que ofrecía en el mercado el colegiado estaba afectado por: a) una anotación de litis ordenada por el juez de la causa; b) Una hipoteca en ejecución; c) Una deuda por expensas e impuestos.- Nada de eso se consignaba en el instrumento que describía el acto a formalizar, por ende, y lo prescripto en la ley 10.973, art. 52 inc. 4º) y art. 17 inc. c). El TRIBUNAL RESUELVE:-----

1.- Concluir esta causa disciplinaria instruida al colegiado Federico PRIETO (matrícula 5503) considerándolo incurso en conducta reprochable violatoria de los arts. 52 inc. 4º) y 17 inc. c) de la ley 10.973.-

2.- Aplicar la sanción de amonestación escrita con constancia en su legajo.

3.- Notifíquese a denunciante y denunciado.

4.- Comuníquese al H.C.D.- Oportunamente archívese. -

Exp: "PEROTTI LILIANA BEATRIZ C/ VIDABLE MARINA LORENA (CSI 5853) S/ DENUNCIA"

Visto el expediente de referencia y analizado el dictamen de Asesoría Letrada, y la presentación efectuada por la denunciante a la cual acompaña copia de la denuncia penal por el delito de FRAUDE (tipificado como delito contra la propiedad) se resuelve: SUSPENDER PREVENTIVAMENTE en el ejercicio de la profesión a la colegiada Marina Lorena Vidable (CSI 5853). Art. 23 ley 10.973. Notificar a la colegiada y al H. Consejo Directivo a fin de que tome nota.

Exp. OSCON Sabrina María c. SIERRA DE IGLESIAS Gabriela (c.s.i.5358) s. denuncia"

... **Y CONSIDERANDO:** La Ley 10.973 en su art. 54 bajo el Título "DE LOS ARANCELES II DE LOS CORREDORES, establece que: "...6) Arrendamientos en locaciones urbanas o rurales del 1% al 2% a cargo de cada parte sobre el importe del plazo de contrato, pudiendo asumir una de las partes la totalidad del pago de los honorarios"

El inc. 9 prescribe en sus 3 párrafos lo siguiente:

a) En todos los casos, el vendedor pagará además los gastos de publicidad previamente convenidos. -

b) Los Martilleros y Corredores Públicos podrán fijar por contrato el monto de sus aranceles y honorarios **sin otra sujeción que a esta Ley** y a las disposiciones de los Códigos de Fondo; **pero el contrato será redactado por escrito bajo pena de nulidad** y no admitirá otra prueba de su existencia que la exhibición del documento o la confesión de parte de haber sido firmado.

c) **Las escalas arancelarias** serán de observancia obligatoria, tanto en los mínimos como en los máximos previstos.

Por su parte el **art. 17** de la ley 10.973 prescribe: *"Son causas de sanción" párrafo f) " Infracción manifiesta o encubierta a lo dispuesto sobre aranceles fijados por esta Ley".-*

Conforma un acierto del legislador la forma como reguló una materia de por sí difícil de aplicar y satisfacer el apetito de los interesados. El Tribunal de Disciplina es el único órgano que puede sancionar una conducta antiética. - Los aranceles son de aplicación obligatoria. Se admite el convenio de partes, pero debe instrumentarse por escrito y no alterar la ley.

El contenido dado a las normas regulatorias de los aranceles es suficientemente claro y evita interpretaciones meramente dogmáticas.

Los aranceles son fijados en su mínimo y en su máximo por ley. Se admiten los convenios entre partes pero con los límites establecidos por ley y bajo pena de nulidad formalizadas por escrito.

Por último, la ley califica de ilícito el apartamiento de los aranceles. -

La denunciante suscribió un contrato de locación a través de la gestión de la denunciada. - Esto no está en discusión. -

Los honorarios fueron cuantificados por la denunciada quién afirma que se ajustan a la ley.-

La ley 10.973 art. 54 establece que las escalas arancelarias serán de aplicación obligatoria tanto en los mínimos como en los máximos.- La colegiada fijó sus honorarios en la suma de **\$ 45.315.-** en tanto el total del contrato arrojaba una suma de **\$ 749.000.-** Como lo señala la Comisión de Legislación en el dictamen a fs.11 en la Reserva se establece que la colegiada percibirá en concepto de comisión el 5% del monto total del contrato más I.V.A. más gastos.- La factura que emite (fs. 3) con más sus dichos son elementos suficientes de convicción para dictar sentencia.- La colegiada no puede ignorar que la ley 10.973 es de orden público y como tal lo que prescribe es de cumplimiento obligatorio. Los aranceles deben aplicarse con las pautas de ley tanto en los mínimos como en los máximos. - En el caso la colegiada parece desconocer los aranceles. -

Por lo expuesto, el Tribunal **RESUELVE:**-----

a) Cerrar la presente causa. -

b) Considerar a la colegiada Gabriela SIERRA de IGLESIAS (leg.5358) culpable de violación a lo prescripto por el art. 54-II-6 de la ley 10.973.-

c) Aplicar a la colegiada Gabriela SIERRA de IGLESIAS (leg.5358) la sanción de multa, la que se cuantifica en la suma de \$ 90.000.- (Pesos Noventa mil) equivalente a seis (6) cuotas básicas, debiendo ser abonada dentro de los diez (10) días corridos a partir de quedar firme la presente.

d) Notifíquese a denunciante y denunciada. - Hágase saber al H.C.D.- Oportunamente archívese.-



Colegio de Martilleros y Corredores Públicos de San Isidro

 Rivadavia 573, San Isidro (B1642CEK),
Bs. As., Argentina.
(+54 11) 5230-2700
colegio@cmcpsi.org.ar
www.cmcpsi.org.ar