DICTAMEN N° 308

REF: AS E45-2020-4100-A S/ PROYECTO DE DECRETO CORREDORES INMOBILIARIOS DE LA PROVINCIA.---

DE: ASESORÍA GENERAL DE GOBIERNO
PROVINCIA DEL CHACO
DR. JORGE PABLO ALEGRE

A: SECRETARÍA GENERAL
ESC. NOELIA D. CANTEROSH
SU DESPACHO

Ingresan las actuaciones de referencia para conocimiento e intervención de este órgano asesor respecto de los proyectos de decreto y convenio de cooperación remitidos por Secretaría de Desarrollo Territorial y Ambiente.

I. Las presentes se inician en virtud de solicitud efectuada por la Secretaria Lic. Marta Soneira requiriendo asesoramiento en relación al proyecto de decreto que acompaña a fs 1/2. Del instrumento citado surge la necesidad de contar con reglamentación regulatoria del ejercicio profesional de los corredores inmobiliarios de la Provincia en atención a las actividades inmobiliarias en las que intervenga el Estado provincial.

En este sentido, el proyecto expresa que "…en todas las actividades inmobiliarias en las que intervenga el Estado, como ser compra venta, locación, tasación y cualquier otra operación que se registre, solicitando la participación de un corredor inmobiliario matriculado en el Colegio de Corredores Inmobiliarios de la Provincia del Chaco (CCI) se contemplará en el instrumento los honorarios profesionales producto de los servicios prestados".

Asimismo, adjunta modelo de convenio de cooperación entre el Gobierno de la Provincia del Chaco y el Colegio de Corredores Inmobiliarios incorporado a fs 3/4 con el objeto de potenciar el desarrollo de actividades comerciales en la Provincia del Chaco vinculadas con el corretaje inmobiliario y afianzar el vínculo entre consumidores y establecimientos comerciales que realicen operaciones de esa naturaleza.

COPIA DIGITAL

II. En primer lugar, del análisis de los términos y condiciones del proyecto de convenio agregado a fs 3/4, corresponde en esta instancia advertir la falta de competencia de las partes contratantes para acordar sobre cuestiones incluidas en las cláusulas contractuales.

Así, las facultades de fiscalización y control de habilitaciones comerciales incluidas en la cláusula primera del convenio constituyen materia de competencia municipal y, por ende, ajenas a los contratantes quienes no pueden pactar sobre asuntos que exceden su competencia.

Rigen al respecto las respectivas ordenanzas municipales sancionadas que establecen los mecanismos e instancias técnicas y administrativas aplicables que deben cumplir las personas físicas o jurídicas, en forma previa al inicio del ejercicio y desarrollo de actividades económicas, con fines de lucro o no, para la obtención de permisos de habilitaciones para los establecimientos a radicarse en el ejido municipal.

En igual sentido, podría exceder las esferas de competencia de las partes contratantes lo dispuesto por la cláusula segunda del convenio de cooperación ya que conceden a la Secretaría las funciones de recepción y tramitación de denuncias ya sea por incumplimiento de la ley que regula el ejercicio del corretaje inmobiliario o aquellas que efectúen los consumidores, resultando aplicables las normativas municipales y provinciales referentes a poder de policía.

Por otro lado, se debe tener presente que rige en la materia la Ley N°1495-C (antes Ley N°5799) que establece el "Régimen para el ejercicio del corretaje inmobiliario" que delimita el ámbito de competencia del Colegio de Corredores de la Provincia circunscribiéndolo en el art. 28 de la citada norma que establece "...tendrá a su cargo en todo el territorio de la Provincia el control del ejercicio profesional, como también, el otorgamiento y control de la matrícula de quienes hubiesen acreditado los extremos establecidos en la presente ley".

Es decir, del análisis del convenio que se adjunta, no resultaría adecuado que el Colegio pueda pactar o conceder atribuciones que no le fueron autorizadas por ley.

III. En segundo lugar, en relación al proyecto de decreto sometido a análisis, se formulan las siguientes observaciones.

COPIA DIGITAL

No se incluye en el texto del instrumento la ratificación del convenio de cooperación a celebrarse con el Colegio de Corredores Inmobiliarios de la provincia.

Tampoco se observa definición precisa de la expresión mencionada en el artículo primero de la parte resolutiva al expresar "se contemplará en dicho instrumento los honorarios profesionales producto de los servicios prestados". Las múltiples operaciones comerciales pueden ser documentadas a través de diversos instrumentos tanto públicos como privados sujetos a las formalidades y solemnidades fijadas en el código civil y demás normas aplicables. En su caso, la operatoria comercial a llevarse a cabo entre contratantes deberá ser instrumentada respetando la forma establecida por las leyes correspondientes.

Finalmente, cabe aclarar que el decreto debe contener en la parte resolutiva la expresión "decreta" y no resuelve tal como figura en el proyecto de mención.

IV. Sin perjuicio del análisis efectuado, resulta necesario aclarar que los fines de brindar mayor celeridad a las cuestiones remitidas para intervención de este organismo asesor, es pertinente tener presente lo previsto por el art. 12 de la Ley Orgánica de Asesoría General de Gobierno N°2108-A que establece: *"La solicitud de intervención de Asesoría General de Gobierno deberá provenir de las autoridades superiores del Poder Ejecutivo, los organismos y reparticiones que lo integran, puntualizando el asunto o cuestión concreta sometida a consulta. Los funcionarios autorizados para recabar el dictamen de la Asesoría General de Gobierno, remitirán las actuaciones o expedientes que se hubieren formado, con todos los antecedentes, opiniones e informes técnicos necesarios o convenientes que correspondan a la naturaleza de las cuestiones planteadas, como asimismo la intervención previa de la asesoría letrada de la repartición..."*

Por ello, resulta pertinente que, previo a a la intervención de esta Asesoría, se deba cumplir con la debida intervención previa de la asesoría letrada de la repartición o de los agentes que cumplan las funciones mencionadas.

COPIA DIGITAL

V. Cumplida la intervención de esta Asesoría, remito las presentes para la continuación del trámite que estime corresponder.

Atentamente.

ASESORIA GENERAL DE GOBIERNO

13 AGO. 2020

Dr. Jorge Pablo Alegre
Asesor General de Gobierno
Provinica del Chaco

COPIA DIGITAL