

**Messina, Germán**

*Colegio de corredores inmobiliarios de Santa Fe  
(sede Rosario), en las voces que formaron parte  
de su historia*

Anuario de la Facultad de Ciencias Económicas del Rosario Vol. IX, 2013

Este documento está disponible en la Biblioteca Digital de la Universidad Católica Argentina, repositorio institucional desarrollado por la Biblioteca Central "San Benito Abad". Su objetivo es difundir y preservar la producción intelectual de la Institución.

La Biblioteca posee la autorización del autor para su divulgación en línea.

Cómo citar el documento:

Messina, G. (2013). Colegio de corredores inmobiliarios de Santa Fe (sede Rosario), en las voces que formaron parte de su historia [en línea], *Anuario de la Facultad de Ciencias Económicas del Rosario*, 9. Disponible en: <http://bibliotecadigital.uca.edu.ar/repositorio/revistas/colegio-corredores-inmobiliarios-santa-fe.pdf> [Fecha de consulta:.....]

# COLEGIO DE CORREDORES INMOBILIARIOS DE SANTA FE (SEDE ROSARIO), EN LAS VOCES QUE FORMARON PARTE DE SU HISTORIA.

**Lic. Germán Messina<sup>16</sup>**  
**Facultad de Ciencias Económicas del Rosario**

*Dr. Mosset Iturraspe, “Ha llegado el tiempo en que no puede el Estado y el derecho que de él emana desconocer la realidad de los intermediarios, y en pasos sucesivos deben venir las normativas que ordenan la profesión, la matriculación y la colegiación”. (Diario El Litoral 02/09/10).*

**Resumen.** El presente tiene como objetivo narrar el nacimiento del Colegio de Corredores Inmobiliarios de la provincia de Santa Fe. El trabajo se basó en la realización de entrevistas y búsqueda de publicaciones en medios de prensa. Las tres entrevistas fueron realizadas durante el presente año. Es intención de este artículo que algunos de los protagonistas en la formación del Colegio relaten su experiencia y cuenten su historia

Palabras clave: Colegio de corredores inmobiliarios, historia, Santa Fe

A continuación los presentamos:

Javier Grandinetti, Primer y actual Presidente del Colegio de Corredores Inmobiliarios, sede Rosario.

Enrique Badaloni, Presidente CEIR.

Guillermo Eckert, Tesorero del Colegio de Corredores Inmobiliarios, sede Rosario

Alfredo Migone, Presidente CISFE.

Carlos Costa, ex Presidente CECI.

---

<sup>16</sup> [gm@gminversiones.com.ar](mailto:gm@gminversiones.com.ar)

Ricardo Veglia, ex Presidente CISFE.

La historia comienza junto con la creación de las Cámaras inmobiliarias de Rosario, CADEIROS y CEIR, por el año 1983. Como dice Javier, “Creo que la primer semilla de lo que terminó siendo el Colegio, surgió al momento de crearse las Cámaras inmobiliarias.” Un breve recorrido de más 27 años.

Javier nos lleva en el tiempo y nos cuenta que las Cámaras de Corredores se crearon en todo el país hace ya más de 30 años, “...casi todas están cumpliendo treinta, treinta y dos años.” Se fueron formando en un período de dos o tres años, desde la Cámara Inmobiliaria Argentina a CADEIROS y CEIR. Todas ellas, pregonando la defensa de intereses gremiales y empresarios, pero también con una profunda visión de la jerarquización profesional. Es decir desde ese primer momento la profesionalización era una inquietud compartida, aunque “...si bien no en todos, porque había algunos que venían por un tema comercial, a armar una Cámara comercial, pero había muchos, porque hoy vos lo ves en las primeras actas y en muchos discursos, que estaban buscando la jerarquización profesional, o sea separarse de una actividad meramente comercial y empezar a ser una actividad profesional.”

Javier nos sigue contando que en esos tiempos existían los Colegios de Martilleros en las provincias y que por ejemplo en la provincia de Santa Fe había muchos martilleros que ejercían el corretaje, pero “...el Colegio de Martilleros atendía especialmente lo que es el remate, la subasta. Es su injerencia profesional directa, entonces es como que este segmento del mercado no estaba atendido. También considera que hace treinta años el desarrollo del mercado inmobiliario no era el que es hoy, o sea vos tenías una gran participación del dueño alquila, el dueño vende, la actividad inmobiliaria era practicada por el que medianamente tenía buena gestión, buen manejo de la venta.” Esta situación hoy en día ya no es igual, el mercado inmobiliario fue tomando un carácter cada vez más complejo, mayores volúmenes de venta, mayores negocios realizados, mayor complejidad en los negocios, mayor complejidad legal. Este desarrollo tuvo que ser acompañado por los corredores. Y Javier nos hace saber algo muy importante “...hay algo que diferencia profesionalmente a los corredores inmobiliarios del resto de las profesiones, yo también soy arquitecto, todas las otras profesiones son paso obligado en el ejercicio de esa profesión, o sea vos querés hacerte atender legalmente, tiene que ser a través de un médico, vos me podés decir podés ir a un curandero, pero es a través de un médico como se realiza profesional y legalmente, querés iniciar una causa legal, es a través de un abogado, querés

registrar la transferencia de una propiedad, es a través de un escribano, querés construir legalmente una vivienda, un inmueble, debes hacerlo a través de un arquitecto, un ingeniero o un maestro mayor de obra, o sea, siempre necesitas el paso de un profesional que te habilite para obtener el objetivo, nuestra profesión nunca fue obligatoria, o sea vos para vender legalmente no necesitas contratar un corredor inmobiliario, podés hacerlo por tu cuenta, eso fue lo que nos distinguió. Y nosotros mantuvimos esa característica en las leyes que promovimos, porque eso fue lo que nos dio la característica de la búsqueda incesante de la jerarquización y la profesionalización porque teníamos que convencer a una persona que nos encomendara a nosotros y que no hiciera por su cuenta, la transferencia de su inmueble.”

Javier también nos llama la atención sobre otro punto, porque nos dice que los primeros órganos que se crearon en todas las Cámaras Inmobiliarias fueron los tribunales de ética, es decir fueron tomando el rol de un Colegio sin ley. “La búsqueda de jerarquización profesional estaba como semilla en la constitución de las Cámaras, porque el resto de las Cámaras empresariales no generan, como primer órgano de creación de esas comisiones directivas, el tribunal de ética, y en todas las Cámaras Inmobiliarias se creó el tribunal de ética antes que el tribunal de tasaciones.” Había una búsqueda de poner reglas de juego claras y control ético de la profesión donde justamente radica la función principal del Colegio de Corredores, “... hacer el control efectivo de la matrícula y de la ética profesional, por eso te digo, que este camino empezó hace treinta años, lo que pasa es que hace treinta años tenías que posicionar la actividad, hacer que la comunidad reconociera el valor de esa profesión y luego la regulación, bueno, llego un momento que el desarrollo del mercado inmobiliario y el crecimiento profesional y los volúmenes de inversiones que movía el sector hizo que la nación sancionara la ley 25.028.”

Enrique nos aclara que “...ley nacional 25028, es la que regula a los corredores inmobiliarios y a los martilleros”, también nos recuerda que antes de la existencia del Colegio ante comportamientos no éticos del corredor la persona afectada no tenía muchos recursos para defender sus derechos “...un tipo inescrupuloso o un tipo mal preparado, hacía una macana y el único recurso que tenía el afectado era, si tenía suerte que estaba en una Cámara, denunciarlo a la Cámara y que la Cámara tomara algún tipo de sanción que era meramente, digamos, en un sentido simbólica porque es una sanción que no lleva costo económico o que no lleva ningún tipo de sanción, vamos a decir de importancia, y después lo único que le quedaba era la justicia.” Es decir “La Cámara lo podía interpelar y a partir de eso, echarlo de su Cámara,

pero no le podía impedir ejercer la profesión, y si el daño era muy grave a la persona ¿qué le quedaba?, la justicia, o sea, ir a un juicio, demostrar que este tipo tal cosa, o tal otra, esperar que un juez decida.”

La existencia del Colegio se pensaba como protección de los intereses sociales.

Para ejercer la actividad que actualmente el colegio esta empezando a regular, se necesitaba una matrícula que expedía el Registro Público de Comercio y rendir un examen de idoneidad, como dice Guillermo: “La 20.266 esa fue la primera, esa fue la ley que exigió para el ejercicio del corretaje inmobiliario o de martillero un examen de idoneidad en las Cámaras de Comercio de los tribunales.” Sin embargo también nos advierte que con el paso del tiempo “...la ley había cambiado,..., y la 20.266 decía que ya no era cuestión de presentarse a solicitar la matrícula, sino que se tenía que rendir un examen de idoneidad, era un examen escrito primero y si aprobabas pasabas a un oral y rendían corredores y martilleros, o sea vos ibas y decías para que querías rendir ese examen y era o para martillero o para corredor.”

Enrique también nos trata de explicar como se realizaba la actividad del corretaje antes de la existencia del Colegio “...antes de la matrícula de corredor inmobiliario, había una matrícula que tuvo distintos avatares que otorgaba el Registro Público de Comercio, una matrícula que a lo largo de los años fue cambiando, por ejemplo, cuando mi papá empezó la profesión, simplemente se accedía a esa matrícula, como cualquier corredor de comercio, presentándose en el tribunal, haciendo un juramento de trabajar idóneamente, de trabajar bien y un testigo que acreditaba que esa persona era corredor inmobiliario o quería ser corredor, era muy sencillo, y se entregaba un papelito y se lo anotaba en un libro y era la matrícula. Eso después fue evolucionando, después había que rendir un examen que lo tomaban en tribunales, que se rendía dos veces por año, creo, y bueno, rindiendo ese examen que a veces era muy difícil, porque realmente con las preguntas muy restrictivas, aquel que aprobaba ese examen tenía derecho a la matrícula.”

Sin embargo todo eso cambio de manera radical y la matrícula se suspendió, como nos explica Enrique “...porque como se había votado la ley nacional la 25028, la que regula a los corredores inmobiliarios y a los martilleros,..., es la ley que plantea que van a tener que tener título universitario los corredores, entonces desde ese momento, los tribunales dijeron, bueno si ahora va a ser con título, nosotros nos retiramos, pero a la vez, ¿qué pasaba?, las provincias

tenían que emitir una ley propia que armara esos Colegios, y acá hay un tema que por eso fue muy arduo. Son pocas las cosas que no delegaron en el gobierno nacional, muy pocas, creo que son cuatro o cinco, una de esas cosas es que se reservaron la regulación de las profesiones liberales, por eso, todos los Colegios, surgen a partir de una ley provincial, no es por una ley nacional, ni siquiera por una ley local, una ordenanza. Un Colegio en la provincia se puede armar solamente si hay una ley que ordena la constitución del Colegio profesional, para todas las carreras, o sea, cada Colegio que hay funcionando en Santa Fe, tiene una ley provincial que lo genera y si bien estaba la ley marco nacional, las provincias tenían que hacer su propia ley de generación de ese colegio.”

Con la sanción de la ley nacional 25028 en diciembre de 1999 se crean las carreras universitarias, independientes entre sí, de martillero público y corredor inmobiliario. Por lo que las universidades empezaron a ofrecer las carreras.

En palabras de Javier “Cuando se sanciona la ley 25.028 trata sobre dos profesiones que tenían que ver con lo inmobiliario, el corretaje que es el que acerca las partes y vende en el mercado inmobiliario y el martillero que es el que subasta, o sea, hace la venta judicial principalmente, entonces plantea que estas dos profesiones tienen que ser universitarias. Eso es el origen de la solución ya que nos obliga a profesionalizarlos y el origen del problema, porque al crearse títulos que unificaban las dos profesiones, genero una primera confusión sobre sus identidades específicas.”

Javier nos recuerda su alegría “... ya está somos profesionales! Nos asimilamos como profesionales pero las universidades ¿Qué dijeron? tenemos que hacer una carrera universitaria para los martilleros y otra para los corredores, por una economía académica no tenemos materias, hagamos una carrera con salida para los dos, por eso es que cuando dicen un título, una profesión es un error, ya que en realidad, la 25.028 toma al corredor por un lado y al martillero por otro, o sea es clarita la separación que hace de las dos profesiones, el tema es que después las facultades unieron las carreras, es más, nosotros tenemos cuando se sancionó la ley, un escrito de la Universidad Católica de Santa Fe y de la Universidad del Litoral de Santa Fe, que fueron las que empezaron en nuestra provincia con la carrera, diciendo que ellos reconocen que somos profesiones distintas, las agrupamos por la carga horaria, cuando se genera esta carrera de doble salida, empieza todo un ruido ¿Por qué? Porque bueno, algunos planteaban para que hacer un Colegio para

cada profesión si hay un título que agrupa las dos profesiones, hagan un Colegio que agrupe a las dos profesiones, allí creo que radica en esto, gran parte de la demora en la creación de los Colegios de Corredores Inmobiliarios en las provincias, incluida la de Santa Fe, porque empieza una discusión.” Sin embargo “...en la creación del Colegio de Corredores, muchos de los que lo impulsaban eran martilleros, por ejemplo hoy, el primer director del Colegio es Narciso Quiriconi en el momento que esto empieza era secretario de la Cámara, de CADEIROS y secretario del Colegio de Martilleros, o sea ocupaba un cargo importante en las dos instituciones, termina renunciando cuando se empieza a generar un conflicto de cúpulas, porque todo esto fue un conflicto de directivos no de bases, no fue un conflicto entre los corredores y los martilleros, porque el martillero que ejercía el corretaje estaba asociado a la Cámara, porque reconocía que eran dos cosas distintas.”

Enrique también nos cuenta que “Cuando sale la ley 25.028, justamente lo que intenta es separar las aguas, es decir, a ver, acá hubo un cambio a lo largo de las décadas, hay una profesión que es la de corredor, y otra profesión que es la de martillero, entonces hay que separar, estas son las incumbencias de una y estas son las incumbencias de otra, eso fue muy resistido en la práctica por los martilleros, porque los martilleros intentaron y en Santa Fe fue en uno de los lugares donde hubo la mayor resistencia, y por eso fue también una de las razones por la que se demora tanto la constitución del Colegio, la salida de la ley, porque ellos vivieron metiendo palos en la rueda para que no salga, porque los obligaba a tener otra colegiación si querían ejercer el corretaje, porque la ley que votamos en Santa Fe, dice claramente, cualquiera que quiera ejercer el corretaje inmobiliario lo puede hacer en la medida en la que esté inscripto en el Colegio de corredores inmobiliarios.”

Alfredo nos recuerda que en el 2003, ya “...habiéndose implementado las carreras universitarias y tomando plena conciencia de lo que estaba a la vista, las cámaras inmobiliarias lograron que se presentara un proyecto de colegiatura en el Senado provincial. Lo hizo el entonces senador Olivera, pero perdió estado parlamentario. Haciendo un poco de “mea culpa”, hay que reconocer que ello ocurrió como consecuencia de la falta de discusión y consenso por parte de las cámaras inmobiliarias y de las interminables maniobras dilatorias y la inflexible oposición del Colegio de Martilleros.” (Diario El Litoral 02/09/10)

Enrique nos explica que “Santa Fe tenía una cosa atípica, y a lo mejor también tenemos ahí la explicación de la demora, que en tanto en todas las provincias

había una Cámara Inmobiliaria que era la que impulsaba y se ponía como garante para la Constitución de ese Colegio que se planteaba, en Santa Fe teníamos cinco Cámaras, o sea, dos Cámaras en Rosario, dos Cámaras en ciudad de Santa Fe y una Cámara en la ciudad de Rafaela.”

Carlos nos detalla un poco más "Entre las cámaras inmobiliarias locales de toda la provincia realizamos numerosas reuniones de análisis y trabajo hasta lograr un proyecto consensuado que se presentó en la Legislatura el 1° de mayo de 2004". (Diario El Litoral 25/06/06). No obstante la buena recepción obtenida por parte de los legisladores se enfrió la idea al surgir una inesperada oposición por parte del Colegio de Martilleros. “Nos llevó dos años alcanzar un consenso sobre el proyecto entre las cámaras de la provincia; el texto ingresó en la Cámara de Senadores el 1° de mayo de 2004 a la Comisión de Asuntos Laborales y salió aprobado en pocos días. Pero en la Comisión de Asuntos Constitucionales entró en oposición el Colegio de Martilleros, que frenó la propuesta." (Diario DERF, Agencia Federal de noticias 18/09/06).

Ricardo nos explica que "Al no haber acuerdo, fueron perdiendo estado parlamentario, hasta que el 15 de noviembre de 2004 se alcanzó un acuerdo entre el Consejo Consultivo del Colegio de Martilleros y las cinco cámaras inmobiliarias de la provincia, donde se reconocen derechos mutuos: los corredores inmobiliarios a colaborar para que se modifique la ley local que regula la actividad del rematador como auxiliar de la Justicia y los martilleros a colaborar en la creación del Colegio de Corredores Públicos Inmobiliarios de la provincia. Pero ese acuerdo no se cumplió.” (Diario Sin Mordaza 03/09/10). Alfredo agrega: “...se acordaba la existencia del Colegio de Corredores Inmobiliarios -suscripto por las cinco cámaras inmobiliarias de la provincia y el Colegio de Martilleros representado por su entonces presidente Hugo Milia-, el convenio fue posteriormente desconocido.” (Diario El Litoral 02/09/10).

Javier: “... se firma un acta, donde acuerdan que los martilleros nos iban a acompañar en la solicitud de la creación del Colegio de Corredores Inmobiliarios y nosotros los íbamos a acompañar en la modificación de la ley del Colegio de Martilleros, porque tiene algunas cosas que necesitan ser modificadas, no les permiten participar de sociedades, tienen un tiempo desde que se reciben en el que no pueden ejercer, entre otras y nosotros los acompañaríamos en esos cambios. Ese acuerdo se firma, había muy buen entendimiento, pero cuando ese acuerdo lo hacen conocer a los matriculados en el Colegio de Martilleros de Santa Fe, se genera una movilización de

algunos directivos y asociados de dicho Colegio que impugna ese acuerdo y lo tiran atrás y ahí nace una discusión permanente de las Cámaras con los Colegios de Martilleros, eso sucede durante la presidencia de Alberto Bertollo en CADEIROS y de Luis Fornasier en CEIR, pasa la presidencia de Alejandro Juri y la primera de Enrique Badaloni donde vamos y venimos con un proyecto que pierde estado parlamentario, no hay muchos avances, luego asumo la presidencia de CADEIROS, coincidiendo con Enrique Badaloni en el CEIR y continuamos con la ardua tarea y sobre el final de nuestros mandatos se consigue, con todo el apoyo de la Federación Inmobiliaria Argentina, la sanción de la tan ansiada Ley de creación de nuestro Colegio, porque se iban creando otros Colegios en distintas provincias ya que esta era una pelea que hacíamos tanto localmente como a nivel nacional.”

A finales del 2002 se había creado el primer colegio de Corredores Inmobiliarios en la provincia de Entre Ríos y se empezaban a crear en otras provincias (2004 en Tucumán). Sin embargo no se avanzaba en la provincia de Santa Fe.

En el año 2006, con la firma de 14 senadores provinciales en el proyecto de ley que crea el Colegio de Corredores Inmobiliarios de la provincia, Carlos nos dice que la iniciativa es "importante para la sociedad civil y el mercado inmobiliario" y también agrega "...marca requisitos distintos para martilleros y corredores", y que incluso los decanos de las facultades que ofrecen la carrera, así como los magistrados consultados, coinciden en este sentido. El proyecto tiene un cuerpo realizado por el actual Gobernador, Antonio Bonfati cuando era diputado, que fue ingresado en 2006, (el 1 de mayo del 2008 perdió estado parlamentario). (Diario El Litoral 25/06/06).

Javier agrega: "Ese proyecto no se trata y pierde estado parlamentario. Este estado de discusiones llevaba a que no hubiera un proyecto común fortalecido de las cinco entidades del corretaje, había unidad pero no había un único discurso, o sea cada uno iba haciendo gestiones por su cuenta, estábamos de acuerdo pero...., y aparte nos manteníamos en largas negociaciones con los martilleros que no generaban acuerdos, o sea estábamos en permanente debate y los legisladores cuando veían eso decían ¿para qué nos vamos a meter en semejante conflicto, si ustedes no acuerdan?."

Enrique también nos aclara: "... por ahí alguno decía tal cosa y el otro entonces se veía con unos diputados y por ahí salía en los diarios y decía lo que le parecía,...,es que fue un proceso largo, un proceso en algunos

momentos muy desgastante y un proceso donde quedó en claro sobre todo una cosa, la necesidad de la unión y, digamos así, la conformación de un bloque, de aquellos que tenían los mismos intereses, y esto que te digo ahora, lo vamos a volver a ver cuando lleguemos al final de toda esta historia, porque si hay algo que llama la atención es el tiempo que duró la constitución, o mejor dicho, conseguir la ley que era lo que habilitaba a la constitución del colegio, fueron diez años. Igualmente cuesta imaginarse por qué algo aparentemente, por lo menos desde nuestra visión, tan sencillo, tan positivo para el conjunto de la sociedad se demoró esa cantidad de tiempo. Esto hizo que a lo largo de esos diez años participara mucha gente del sector inmobiliario tratando de conseguirlo, eso también va a ser un rasgo distintivo de este proceso, o sea, fue un proceso donde esa cantidad de años que se necesitaron, significó que muchas personas, algunos más, otros menos, algunos dedicando mucho tiempo y dedicando mucho esfuerzo, otros aportando por distintos motivos menos, pero que, gracias al esfuerzo de esa gran cantidad de gente, a lo largo de todos esos años, permitió llegar finalmente a buen puerto. Los directivos, algunos más, algunos menos, pero fue gracias al esfuerzo de las cinco Cámaras. Y en eso yo quiero ser categórico, que a lo mejor tengo diferencias con otra gente en lo que opinan, yo opino que no hay, digamos, un merito mayor en las Cámaras de Rosario que en las Cámaras de Santa Fe, opino que el esfuerzo fue muy parejo, en unos momentos trabajaron más unos en otros momentos trabajaron más otros, pero yo realmente estoy convencido que fue bien el producto de un trabajo en equipo con errores, con equivocaciones, con avances, con retrocesos, con experiencias, con más o menos tiempo que nos llevo asimilar algunos fracasos, era muy duro, nosotros, (yo hablo por mí) por lo que yo viví, pero a veces viajábamos todas las semanas a Santa Fe, y a veces íbamos para nada, porque teníamos la posibilidad de ver a un diputado que alguno había conseguido e íbamos para allá y no nos recibía. Fue un gran paso adelante cuando decidimos que los únicos voceros eran los presidentes, éramos cinco, no éramos más que eso, y entre nosotros cinco unificamos discurso, argumentos, ideas, todo, entonces yo sabía que si yo no podía viajar a Santa Fe, pero iban los colegas de allá, lo que ellos iban a decir era lo mismo que habríamos dicho nosotros, y ellos también tenían esa seguridad,..., por eso creo que fue un hito cuando nos dimos cuenta que iba a ser más eficiente nuestro trabajo y más transparente hacia los legisladores si teníamos un solo discurso absolutamente unificado las cinco Cámaras, entonces tomamos una decisión muy importante que fue formar la Federación de Cámaras inmobiliarias de Santa Fe donde participábamos solamente los presidentes, éramos los únicos que opinábamos, o sea que no era que salía a opinar el secretario, este o el otro, y donde todo se hacía por consenso,

entonces decíamos bueno, la opinión es esta y decíamos todos lo mismo en todos los lugares, cuando nosotros unificamos el discurso y unificamos la representación avanzamos muchísimo por esa necesidad de evitar la dispersión, de evitar la diversidad de argumentos, de ideas, de tener un discurso, unificado, claro, transparente, digamos así, consensuado, entonces eso ¿para qué sirvió?. Los legisladores, que esto es una cosa muy importante para los legisladores para votar una ley, el legislador te vota una ley si ve que todos los que están en la problemática opinan lo mismo, si hay diferencias internas no lo hacen, porque no saben quién tiene la razón.”

En agosto del 2008, los representantes de las cinco cámaras tuvieron una reunión con los diputados provinciales que integran la comisión de Industria, Comercio y Turismo de la Cámara de Diputados de Santa Fe, encabezada por el legislador Alberto Monti, para tratar el proyecto de colegiación. El proyecto tiene un cuerpo realizado por el actual Gobernador, Antonio Bonfati cuando era diputado, que fue ingresado en 2006 y el 1 de mayo del 2008 perdió estado parlamentario. Ahora fue retomado, por un lado, por el legislador Mario Drisun (PS) y por el otro, Darío Boscarol (UCR) y elaboraron dos iniciativas con características similares. (Diario UNO, 27/08/08). (También perderían estado parlamentario).

Enrique recuerda, “...fuimos montones de veces a ver a alguien y después no nos recibía, tenemos anécdotas risueñas como la del legislador, uno que lo tuvimos que correr por la plaza porque se nos escapaba, porque el tipo no nos quería recibir, no le daba importancia y nosotros íbamos y veníamos pidiendo audiencias,...,aparte allá los diputados no atienden todos los días, viste que van una o dos veces, o cuando tienen sesiones, entonces vos tenías que ir ahí, y aparte no era solo con los diputados, porque después estaban también los senadores y porque nosotros tenemos sistema bicameral y bueno que se yo, tuvimos de todo, desde reuniones, con tipos que te decían, muchachos esto no le interesa a nadie.”

Por fin, en el año 2010, los diputados Hugo Marcucci y Darío Boscarol presentaron un nuevo proyecto, que tiene estado parlamentario y lleva el número 23.759. Pero también existe otro proyecto que plantea la colegiación en común, presentado por diputado provincial, Víctor Dadomo, quien también integra el bloque del Frente Cívico como Marcucci, y se basa en que las

carreras profesionales de martilleros y corredores comparten hoy la matrícula universitaria. Los corredores y empresarios inmobiliarios difieren con la pretensión de los martilleros públicos. Los dos proyectos están en la Comisión de Asuntos Constitucionales de la Cámara de Diputados de la provincia. Afectan a unos 2.000 corredores inmobiliarios. (Diario El Litoral 6/05/10).

Enrique nos aclara “...ellos creían que martilleros y corredores éramos lo mismo, como veían que había diferencias no hacían nada, porque tampoco votaban la ley de los martilleros, porque no es que a nosotros nos relegaron y votaron la ley de los martilleros. No era ni una ni la otra, cuando ellos despejaron dijeron, no, no, acá son dos profesiones distintas y todo, eso fue un paso muy importante, y después vieron al sector inmobiliario unido, unificado, sin fisuras. Fue todo un proceso que se acelera en los dos últimos años, internamente con la formación de la Federación y a nivel nacional con el hecho de que cada tanto iba surgiendo un Colegio nuevo en otra provincia, entonces llegó un momento en que prácticamente pasamos a ser, Santa Fe, parte de la minoría que no tenía Colegio, y eso llamaba la atención, entonces nosotros, lejos de aflojar íbamos y veníamos a Santa Fe con las carpetas...”

La Federación Inmobiliaria de la República Argentina planteó en mayo del 2010 a la vicegobernadora Griselda Tessio y legisladores provinciales de Santa Fe, su negativa a compartir un colegio en común con los martilleros y la necesidad de una colegiación de corredores inmobiliarios. Se contó con la participación de representantes de las 28 cámaras y colegios de profesionales de todo el país. (la entidad nuclea a 20.000 empresas inmobiliarias de todo el país). El radical Hugo Marcucci es autor del proyecto de ley provincial del Corredor Público Inmobiliario de la provincia, que está por perder estado parlamentario. Los asistentes al encuentro advirtieron que Santa Fe es una de las últimas provincias que aún no ha actualizado su legislación en la materia. (Diario El litoral 6/05/10).

Javier nos comenta: “No te das una idea de la cantidad de reuniones a las que fuimos, de la cantidad de viajes que hicimos, porque fue poner como el proyecto de militancia y ejercicio profesional, convencer a diputado por diputado y a llevarle los antecedentes jurídicos de nuestra posición y a debatir lo que planteaban los martilleros y rebatir punto por punto, o sea nos

tomamos el tiempo para que los diputados que no reconocían las diferencias entre un corredor inmobiliario y un martillero, las reconocieran. Había que partir de definir que era un Corredor Inmobiliario, que era un Martillero, establecer antecedentes jurídico, concurríamos con asesores como, el Dr. Mosset Iturraspe, que nos acompañó a la Comisión de Industria de Diputados y brindó una clase espectacular, que abarcó desde el derecho romano donde ambas actividades estaban separadas, los subastadores que vendían en los barcos y los corredores que mediaban entre comerciantes de distintos rubros y aclaró hasta el origen de los nombres. Aclaró después que los colegios de profesionales se conforman por el reconocimiento entre pares, o sea que si los pares quieren tener Colegios independientes no tienen, porque miembros de otra profesión absorberlos porque los pares son ellos, no se reconocen pares de otros, entonces brindó una explicación fantástica, desde lo doctrinario, lo filosófico, lo histórico a lo jurídico, impresionante, fue demoledor.”

El martes 26 de octubre de 2010 durante la sesión extraordinaria de la Cámara de Diputados de Santa Fe se otorga media sanción por unanimidad, al proyecto de ley (expediente 23759) de los diputados Darío Boscarol (UCR-FPCS), Hugo Marcucci (UCR-FPCS) y Estela Méndez de De Micheli (PDP-FPCS) que consta de 63 artículos, corregido, mejorado y aumentado por el Cuerpo. La diputada socialista Inés Bertero (PS-FPCS), presidenta de la Comisión de Asuntos Constitucionales y Legislación General señaló: “Se avanzó, con esta media sanción, en la creación de 2 Colegios de Corredores Inmobiliarios, uno con asiento en la ciudad de Santa Fe y otro con sede en la ciudad de Rosario, reconociendo con esta solución armónica, porque se contempla en alguna medida la situación de los martilleros, una actividad que ha adquirido suma importancia en nuestros tiempos. Y, en alguna medida, estamos dando respuesta también a la situación de los martilleros a pesar de ser profesiones distintas y, con las modificaciones a la ley 7547, permitimos que puedan tener una doble colegiación, es decir, ejercer como martilleros y, a su vez, estar matriculados en el Colegio de Corredores Inmobiliarios.” (Diario El Protagonista web 26/10/10).

Fue un trabajo legislador por legislador como Javier nos cuenta “... entonces uno por uno, uno por uno, con un planteo maduro y solicitamos que se votara sobre tablas y salió por unanimidad, con una sola abstención que es el diputado de Granadero Baigorria que había presentado el otro proyecto, o sea

quien presentó el otro proyecto no votó en contra, sino que se abstuvo,..., ahí paso a senadores, claro todo esto demoró mucho y pensábamos que si tuvimos un año y medio para lograr la aprobación en diputados y ahora cambiamos de Cámara y de signo político, o sea votado si bien por unanimidad pero votado en un parlamento de mayoría socialista, pasar a una Cámara de color político totalmente contrario, esto iba a ser otro duro trabajo. Entonces fuimos a ver a los senadores, y tuvimos una reunión en la Cámara de Senadores de la provincia y uno de ellos estaba en contra porque no entendía todas las implicancias del proyecto y tenía muchas dudas muy inteligentes y muy lógicas del proyecto, me tomó un examen como hacía mucho que no me tomaban desde que salí de la facultad, en esa reunión sobre cada punto que el no tenía claro nos decía a ver y ¿esto como es?, y ¿esto como es?, y ¿esto como es?, y ¿Por qué me decís que esto es así?, y ¿Dónde está el antecedente de esto?, hasta que por fin dijo esta bien. Este senador no solamente se convenció sino que fue el que convenció a otro que estaba en duda y tuvimos en Cámara de Senadores, un tratamiento rapidísimo y otra aprobación por unanimidad y acá sin abstenciones, votaron todos. Cuando vemos eso decimos que no recordábamos muchas leyes en la provincia de Santa Fe que hayan sido aprobadas por unanimidad en las dos Cámaras, más siendo supuestamente una ley menor entonces lo que pasó fue fantástico, se festeja y queda para que la promulgue el ejecutivo y el último día antes de quedar automáticamente promulgada, entra un veto parcial del gobernador,...,no veta la ley sino un artículo que modifica la ley de los martilleros, para permitir que el martillero ejerciera el corretaje Inmobiliaria a condición de matricularse en nuestro Colegio. Eso te evita la incompatibilidad, pero te dice que tenés que matricularte en nuestro Colegio para ejercer el Corretaje Inmobiliario,..., el veto a ese artículo, por lo tanto implicaba que el martillero no iba a poder ejercer el corretaje, no podías sacar una parte del artículo y otro no, no podía dejar la posibilidad de ejercer el corretaje inmobiliario pero sin matricularse en el Colegio de Corredores Inmobiliarios. El veto se trata y en solo veinte días, rechazan el veto del gobernador por unanimidad las dos Cámaras.”

El 18 de noviembre de 2010 fue sancionada la ley 13.154. Publicada en el Boletín Oficial el 17 de febrero de 2011, da origen al Colegio de Corredores Inmobiliarios de Santa Fe.

Javier nos dice que una vez sancionada la ley los “...cinco presidentes que habíamos estado nos quedamos en la comisión organizadora e incorporamos siete dirigentes más, éramos una sola comisión organizadora para los dos Colegios y comenzamos a trabajar con el mismo espíritu que ya traíamos y

todo lo que nos había amalgamado, el trabajo previo permitió que en la comisión organizadora fuera todo más fluido, se constituyeron los dos Colegios, los estatutos no son exactamente iguales pero lo troncal lo acordamos para que fueran similares y hoy seguimos trabajando totalmente de acuerdo en todo lo que es la provincia de Santa Fe,...., porque el espíritu sigue siendo el mismo, o sea lo que te estoy contando que sentía, es lo que sentían los colegas que en ese momento representaban a Santa Fe, coincidimos cinco presidentes en una misma visión sobre un hecho puntual y no hubo ningún celo de institución a institución, entendimos que esto estaba por sobre las instituciones.”

Enrique nos hace saber su alegría con “...el Colegio en sí, ahora tenemos poder de policía, ahora hay quién dice que está bien y que está mal a nivel profesional, y hay quién, a partir de esa buena o mala conducta, puede decidir si alguien puede o no trabajar en la plaza,...., Santa Fe era realmente una situación extraña, nosotros fuimos la última provincia importante, importante me refiero no en el sentido peyorativo, sino en el sentido de por su peso económico, y su ubicación en el concierto de las provincias que alcanzo la colegiación, es más había ya provincias pequeñas que habían logrado tener la ley, ya existía en la Capital Federal, con todo la importancia que eso tiene, ya estaba votada la ley en Córdoba, en Mendoza, fue también un logro muy importante, ya estaba en Entre Ríos, por supuesto, ya estaba en Tucumán, ya estaba Santiago del Estero, estaba en Chaco,...., y Santa Fe se demoró. Esto viéndolo ahora, retrospectivamente, tenía una explicación, yo creo que nosotros tardamos en darnos cuenta, que algo que, para nosotros parecía tan importante, no se lo lográbamos transmitir a los legisladores,...., nosotros siempre nos imaginamos la constitución del Colegio como una herramienta que apuntara, fundamentalmente a dos cosas, por un lado la profesionalización y la jerarquización de nuestro trabajo, por la importancia patrimonial y social que tiene y a la vez, dotar a la comunidad de una herramienta para defenderla de aquellos que ejercen mal la profesión, por el riesgo que eso implica para sus patrimonios. Nosotros evidentemente eso, no se lo habíamos podido trasladar claramente a los legisladores,...., ellos al principio lo percibían como un mero intento sectorial por consolidar determinados privilegios, y realmente eso nos llevo muchos años, poder explicarlo, poder demostrarlo,...., por suerte finalmente entendieron nuestro objetivo y votaron la ley por unanimidad. Cosa que es poco común.

Javier decía en sus discursos a los matriculados “...que sancionamos la ley, y más importante que el qué, es el cómo se consiguió, o sea más que sentirme muy bien que hayamos obtenido la ley es como la conseguimos, porque fue legislador por legislador, para que les quedara a cada uno claro.”

Fruto de la perseverancia, deseo y constancia de un grupo de corredores de tradición inmobiliaria nace el Colegio de Corredores Inmobiliarios en la Provincia de Santa Fe. La visión compartida por todos de la profesionalización y la ética profesional las podemos reflejar en las palabras de Javier Grandinetti, su actual presidente: “ ...en el año, 1996, 1997, nosotros empezamos a prestar funciones a los bancos, tasaciones profesionales a bancos y cuando presentamos los antecedentes recuerdo una supervisora del Banco RIO, me dijo que estaba todo muy bien que la empresa tenía los antecedentes necesarios pero que el Banco solamente tomaba profesionales, con lo cual contratamos a la Empresa pero firma el Arquitecto Grandinetti, y le dicen a mi padre titular de la Empresa Inmobiliaria que no puede firmar las tasaciones, entonces en ese momento sentí que no podía ser que el saber de Corredor Inmobiliario que tenía mi padre que era impresionante no fuera considerado profesional y no se lo valoraba, no estaba reconocido, entonces en ese momento digo no nos reconocen profesionalmente, el saber nuestro no es valorado porque no tiene título, no tiene sello profesional.”

Con relación a la ética profesional el otro gran motor que impulsó la creación del colegio Javier nos dice, “... por eso hay cosas que nosotros dejamos en la ley que regula el corretaje que son mas duras que en otros Colegios, por ejemplo nos exigen libre inhibición absoluta, en el Colegio de abogados, por ejemplo, si la inhibición no se originó en su ejercicio profesional no te limita, porque la inhibición que te limita es la que tiene que ver con tu ejercicio profesional, en nuestro caso es cualquier inhibición, la ley no aclaraba.”

El 20 de agosto de 2013, la Cámara de Apelaciones en lo Civil y Comercial Sala III, se expidió sobre el amparo oportunamente presentado por el Colegio de Martilleros de Rosario revocando dicho amparo, no haciendo lugar a la cautelar e imponiéndole las costas al citado Colegio. Esto no hace mas que reconfirmar que el Colegio de Corredores Inmobiliarios de Santa Fe es el único Colegio profesional que controla el ejercicio profesional del Corretaje Inmobiliario en la Provincia de Santa Fe.

Una breve historia que empieza en 1983 y terminaría el 20 de agosto del 2013.