

CODIGO DE ETICA Y PROCEDIMIENTO SANCIONATORIO

Artículo 1°.- **RESPECTO A LA LEY.** Es deber primordial del matriculado respetar y hacer respetar la Ley de creación del Colegio, el Estatuto, y las Resoluciones dictadas por las autoridades colegiales o cualquier autoridad pública competente, sus modificaciones, actualizaciones o sustituciones. En especial, se debe cumplir estrictamente con las obligaciones fiscales que graven la profesión pagando en oportunidad los derechos que correspondan. Asimismo, los corredores inmobiliarios deberán adherir a los principios y normas de conducta contenidos en este Código, el Estatuto y la Ley Provincial IV N° 16, asumiendo la responsabilidad por su cumplimiento.

Artículo 2°.- **INTEGRIDAD.** Los corredores inmobiliarios se guiarán por principios de probidad, honestidad, buena fe, lealtad personal, veracidad, justicia y respeto por los otros en su ejercicio profesional, por encima de sus intereses personales y los de su empresa. En este contexto, tendrán en cuenta sus propios sistemas de creencias, valores, necesidades y límites, y el efecto que éstos tienen en su trabajo.

Artículo 3°.- **CAPACITACIÓN.** Es responsabilidad del corredor inmobiliario tener un nivel de capacitación acorde a las exigencias del mercado, proveyendo sólo aquellos servicios y técnicas para las que esté capacitado por su formación profesional, al igual que reconocer las fronteras de su disciplina. Es también responsable de actualizar en forma permanente sus conocimientos e información científica y profesional relevante a los servicios que brindan.

Artículo 4°.- **DIGNIDAD EN LA VIDA PRIVADA.** Los corredores inmobiliarios evitarán comportamientos en su vida privada que puedan generar dudas públicas sobre su honestidad o que afecten la imagen de la profesión. En definitiva, deberán conducirse con el máximo rigor moral para asegurarse la mayor estimación pública.

Artículo 5°.- **INDEPENDENCIA.** Los corredores inmobiliarios, en el ejercicio de su profesión y/o en el desenvolvimiento de los cargos electivos del Colegio, evitarán influencias o presiones personales y/o institucionales de cualquier tipo, que atenten contra los deberes a su cargo, su conformación ética, el respeto por las personas objeto de su ejercicio profesional y el cumplimiento del presente Código, el Estatuto y la Ley Provincial IV N° 16. Este principio obliga a explicitar, a quien corresponda, las situaciones en las cuales exigencias externas entren en conflicto con este Código de Ética.

CAPÍTULO II: NORMAS GENERALES

Artículo 6°.- **ÁMBITO DE APLICACIÓN.** El presente Código rige para los corredores inmobiliarios inscriptos en la matrícula profesional a cargo del Colegio y que actúan en la jurisdicción de su competencia.

Artículo 7°.- **ALCANCE.** El Tribunal de Ética por denuncia o de oficio, investiga y, en su caso, sanciona toda transgresión a los deberes y prohibiciones previstas en los artículos 8 y 9 de la Ley de Colegiación, a las normas de ética previstas en el capítulo VII del Estatuto del Colegio y a las contempladas en el presente Código.

Artículo 8°.- **LÍMITES DE ACCIÓN DEL CÓDIGO DE ÉTICA.** Las normas del Código de Ética se aplican a toda actividad del corredor inmobiliario que forme parte de las funciones relacionadas con su trabajo, o con su calidad profesional, excluyendo actividades personales que no tienen conexión o efectos con dicho rol. Las actividades personales o conductas privadas del corredor inmobiliario quedan dentro de la jurisdicción del Código de Ética sólo cuando trascienden al ámbito público y ponen en riesgo el prestigio de la profesión.

Artículo 9°.- **AFFECTADOS.** Cualquier colega o tercero que considere vulnerados sus derechos por la intervención profesional de un Corredor Inmobiliario, podrá formular por escrito su denuncia ante el Consejo Directivo del Colegio, que dispondrá el trámite pertinente, procurando que las actuaciones guarden la reserva del caso, hasta tanto se concluya con la investigación de las presuntas faltas cometidas.

CAPÍTULO III: CONDUCTAS SANCIONABLES

Artículo 10°.- Sin perjuicio de las conductas descriptas en los artículos 8 y 9 de la Ley IV N° 16 y los artículos 45, 46, 47, 48 y 49 del Estatuto del Colegio de Corredores Públicos Inmobiliarios de la Provincia del Chubut, serán sancionables las conductas que se describen en los artículos siguientes.

Artículo 11°.- **NEGOCIOS DESHONROSOS/PROHIBIDOS.** Los corredores inmobiliarios tienen el deber de rechazar cualquier negocio que sea ilegal, deshonesto, corrupto, impropio o que, en general, mancille la profesión y, en su caso, de denunciar frente al Consejo Directivo al colega que se lo hubiera propuesto. Por otra parte deberán abstenerse de prestar servicios profesionales a personas o entidades cuyas prácticas estén en contra de los principios éticos o fuera de la Ley.

Artículo 12°.- TESTAFERROS. NEGOCIOS CON NO MATRICULADOS. Será considerada falta grave, pasible de cancelación de la matrícula, la cometida por el corredor inmobiliario que permita el uso de su nombre o crédito profesional, para facilitar, hacer posible o encubrir el ejercicio ilegal de la profesión a personas sin título habilitante o impedidas de hacerlo por inhabilitación, sanción disciplinaria o incompatibilidad. En consecuencia, está prohibida la concertación de negocios inmobiliarios con personas que no posean matrícula profesional vigente, ni la participación con ellas de sus honorarios profesionales conforme el artículo 9 inciso a de la ley IV N° 16.

Artículo 13°.- HONORARIOS IRRISORIOS. Implica una infracción a este Código, por configurar una competencia desleal, percibir honorarios irrisorios respecto de la operación y la labor desarrollada, cuando ello se lleva a cabo con la intención de captar trabajo que de otra manera no le sería asignado al corredor inmobiliario actuante. Se entiende por honorario irrisorio aquel que este por debajo de lo estipulado en la tabla de honorarios mínimos indicativos, confeccionada al efecto por el Consejo Directivo del Colegio, salvo prueba en contrario.

Artículo 14°.- PUBLICIDAD. Los corredores inmobiliarios deben utilizar la publicidad en forma decorosa y digna, absteniéndose de exaltar falsas virtudes o atributos de los bienes encomendados a su intermediación. Tienen el deber, asimismo, de incluir siempre su nombre, número de matrícula y dirección profesional en la cartelería, publicidad gráfica y documentación que en general realicen, como modo de contribuir al ejercicio legítimo de la profesión. La publicidad realizada por el corredor inmobiliario afectará a la ética cuando, por el texto o la presentación gráfica del aviso o anuncio, evidencie el propósito de comerciar con el servicio profesional, a fin de obtener con dicha actividad mayores beneficios en forma desleal. En particular, está prohibido obtener clientela a través de avisos que hagan referencia a la gratuidad de los servicios o rebaja en los honorarios que se cobran, o que efectúe comparaciones con los servicios prestados por otros colegas.

CAPÍTULO IV: PROCEDIMIENTO

Artículo 15°.- SANCIONES. Toda transgresión al presente Código será pasible de las siguientes sanciones disciplinarias establecidas en el artículo 46 y siguientes de la ley IV N° 16, según lo disponga el Tribunal de Ética de acuerdo a las circunstancias y gravedad de cada caso. Las sanciones que se podrán aplicar son las siguientes:

- a) Llamado de atención
- b) Apercibimiento público
- c) Multas de hasta treinta (30) Corredores

- d) Suspensión de hasta dos (2) años de matrícula
- e) Cancelación de la inscripción en la matrícula
- f) Inhabilitación de hasta cinco (5) años para integrar el Consejo Directivo

Artículo 16º.- PROCEDIMIENTO. Para el juzgamiento de las faltas cometidas por los Corredores Inmobiliarios en ejercicio de su profesión, de las inconductas que afecten al decoro de la misma y de todas aquellas en que se viole un principio de ética profesional, será competente el Tribunal de Ética Profesional del Colegio, rigiéndose el procedimiento por las disposiciones que se establecen a continuación.

Artículo 17º: PRINCIPIOS PROCESALES. Durante el procedimiento disciplinario regirán los principios de inmediatez, economía y celeridad, así como el de contradicción cuando exista un sujeto denunciante, con facultades amplias para el órgano competente, en especial la del impulso de oficio, debiendo siempre observarse el derecho de defensa del imputado en forma extensa y eficaz.

Artículo 18º: OBJETO. El procedimiento tendrá por objeto: a) Comprobar la existencia de hechos que den lugar a sanciones disciplinarias; b) Individualizar a los responsables; c) Determinar las circunstancias agravantes o atenuantes de responsabilidad. d) Comprobar la extensión del daño y el perjuicio que pudiera haber sufrido el Colegio. e) Imponer las sanciones correspondientes.

Artículo 19º: FACULTADES. Para la consecución de sus fines, y en procura de la verdad material, el Tribunal podrá ordenar las medidas para mejor proveer que estime pertinentes; entre ellas la de citar testigos, ordenar la realización de pericias, efectuar inspecciones y solicitar informes directamente a organismos públicos y entidades relacionados con la investigación.

Artículo 20º: GRADUACIÓN DE LAS SANCIONES. Para la aplicación de una sanción determinada el Tribunal deberá merituar el tipo de falta cometida, su trascendencia o repercusión pública, sus efectos perjudiciales para la actividad de los corredores inmobiliarios, del Colegio o de terceros, así como la existencia de otras sanciones anteriores, siempre que éstas hayan sido aplicadas en los últimos cinco (5) años.

Artículo 21º: EXISTENCIA DE PROCESO PENAL. La sustanciación del procedimiento y la imposición de sanciones disciplinarias, son independientes de la causa penal que pudiera seguirse contra un corredor por el mismo hecho. No obstante ello, cuando exista causa penal pendiente originada por el mismo hecho que se juzga como falta de ética, el Tribunal podrá disponer la suspensión del procedimiento disciplinario hasta la conclusión de aquella. El sobreseimiento o la absolución dictados en el proceso penal no impiden al Tribunal aplicar una sanción disciplinaria al Corredor, cuando se ha configurado una falta de las contempladas en el plexo normativo ya mencionado.

Artículo 22º: FORMALIDADES. El procedimiento será escrito. Las actuaciones se agregarán foliadas en el expediente con numeración correlativa. El expediente mismo tendrá un número asignado y se caratulará con el apellido y nombre del denunciado.

Artículo 23º: CITACIONES. NOTIFICACIONES. Las notificaciones deberán practicarse por cédula en el domicilio personal que figure registrado en el legajo del corredor inmobiliario denunciado o en el legal que constituya en su primera presentación. Al denunciante se lo notificará en el domicilio que establezca en su escrito inicial. Las partes podrán denunciar un correo electrónico donde serán válidas las notificaciones.

Artículo 24º: SENTENCIAS Y RESOLUCIONES. Las sentencias y resoluciones que pongan fin al procedimiento deberán ser suscriptas por todos los integrantes del Tribunal. Los demás decretos y providencias lo serán por el Presidente o, en su ausencia, por cualquiera de los otros miembros. Los secretarios suscribirán por sí solos los de mero trámite y las cédulas de notificación. Los decretos y providencias dictados por el Presidente o el Secretario serán recurribles por ante el Tribunal.

Artículo 25º: TÉRMINOS Y CADUCIDAD. Los plazos previstos en este Reglamento correrán en días hábiles administrativos, pero el Tribunal podrá habilitar días y horas inhábiles, mediante resolución fundada, cuando la gravedad o urgencia del caso lo requiera. Todos los términos son perentorios, pero los escritos no presentados antes de su vencimiento podrán presentarse válidamente durante las primeras dos (2) horas del día hábil inmediato posterior. La duración del procedimiento sumarial no podrá superar los ciento ochenta (180) días hábiles.

Artículo 26º: INICIACIÓN. El procedimiento se inicia por: a) Denuncia formulada contra un Corredor Inmobiliario, por un cliente o tercero perjudicado por la actuación de éste, por un colega, o por autoridad o funcionario público. La presentación deberá hacerse por escrito en tres (3) ejemplares del mismo tenor, debidamente fundada, ante el Consejo Directivo del Colegio, personalmente o por correo postal y ante las delegaciones locales. b) De oficio, cuando el Consejo Directivo tome conocimiento de la existencia de un hecho que prima facie suponga la comisión de una falta. c) A pedido del Corredor Inmobiliario que se considere cuestionado éticamente por terceros, quien podrá solicitar al Consejo Directivo que inicie de oficio el procedimiento sumarial. La denuncia deberá presentarse por escrito acompañando toda la documentación obrante en su poder o indicando el lugar donde se halla y la prueba que haga al derecho de su parte. El denunciante deberá ratificar su denuncia dentro del término que el Tribunal establezca. Siempre le estará permitido al denunciante desistir de su denuncia, en cualquier estado de la causa, siendo potestad del Tribunal disponer de oficio su prosecución. El

Tribunal queda expresamente habilitado para emitir resoluciones tendientes a impulsar la creación de un sistema informático que permita la presentación digital de las denuncias, y la sustanciación electrónica de todo el proceso en el marco del respeto a las garantías del debido proceso.

Artículo 27°: ELEVACIÓN. Recepcionada la denuncia o decretado el proceso de oficio, el Consejo Directivo dispondrá la elevación de las actuaciones al Tribunal de Disciplina y Ética Profesional, para la investigación y el juzgamiento de las faltas en el plazo de **dos (2) días** de recibida, salvo el supuesto contemplado en el artículo siguiente.

Artículo 28°: AUDIENCIA DE CONCILIACIÓN. Sin perjuicio de lo establecido en el artículo precedente, si el Consejo Directivo lo considera oportuno, antes de poner en marcha el procedimiento establecido en esta reglamentación, podrá convocar a las partes a una audiencia de conciliación. Si llegare a fracasar la referida audiencia, se girarán las actuaciones sin más trámite a conocimiento del Tribunal.

Artículo 29°: El sumario será sustanciado por el Secretario/a del Tribunal. Durante la sustanciación del sumario, el expediente será secreto y solo podrá ser cotejado por los interesados o sus letrados, peritos designados y asesores del Tribunal.

Artículo 30°: FACULTADES DEL DENUNCIANTE. El denunciante tendrá la facultad de impulsar la causa, ofrecer todas las medidas probatorias que hagan a la existencia del hecho atribuido al denunciado y a su responsabilidad, controlar su producción intervenir en los actos principales del proceso.

Artículo 31°: DERECHOS DEL DENUNCIADO. El Corredor Inmobiliario imputado en la comisión de una falta, tiene los siguientes derechos: a) Conocer los hechos y faltas que se le atribuyen. b) Expresar lo que estime conveniente para el ejercicio de su derecho de defensa. c) Negarse a declarar en las audiencias a las que sea citado. d) Designar abogado defensor y constituir domicilio ad litem. e) Ofrecer, producir y controlar la prueba y alegar sobre la misma.

Artículo 32°: PRIMER DECRETO. Ratificada que fuera la denuncia, el Tribunal examinará sus términos y de acuerdo con ellos podrá: a) Desestimar in limine la denuncia, por resolución fundada, cuando ella fuera manifiestamente improcedente o los hechos no correspondan a la competencia del Tribunal. b) Disponer la sustanciación de la causa, en cuyo caso se correrá traslado de la denuncia al denunciado para que la conteste y ofrezca prueba dentro del término de diez (10) días, aunque el tribunal podrá ampliar el plazo en razón de la distancia conforme lo dispuesto en el Código Procesal Civil y Comercial de la Provincia.

Artículo 33°: REBELDÍA. Si el denunciado no comparece a contestar la denuncia, de acuerdo a lo prescripto en el artículo anterior, el proceso continuará en rebeldía

y sin su representación, quedando notificado a partir de esa fecha en la sede del Colegio y en la casilla de correo electrónico denunciada en su legajo de todas las providencias y resoluciones que se dicten en el procedimiento disciplinario, a excepción de la resolución definitiva, la cual se comunicará en forma fehaciente en el domicilio legal que obra en su legajo personal. El denunciado que fuera declarado rebelde podrá comparecer en cualquier estado del procedimiento, sin que ello modifique los efectos de la rebeldía, ni se haga retrotraer el trámite.

Artículo 34°: PRUEBA. Con la contestación de la vista, el denunciado puede acompañar las pruebas que obren en su poder o indicar el lugar donde ellas se encuentran. El Tribunal debe aceptar el diligenciamiento de la prueba ofrecida por las partes, salvo la que sea notoriamente improcedente o sobreabundante. Tratándose de prueba ofrecida por la defensa, el decreto que la desestime deberá ser fundado, bajo sanción de nulidad.

Artículo 35°: AUDIENCIA Y APERTURA A PRUEBA. Vencido el término para contestar la denuncia, si existieran hechos controvertidos, el Tribunal otorgará un periodo de 15 días para diligenciar la prueba. Este plazo, podrá ser prorrogado por el Tribunal por quince (15) días más, si los medios ofrecidos lo justifican. En ningún caso procederá la absolución de posiciones del denunciado; pero éste podrá ofrecer como testigo al denunciante.

Artículo 36°: ALEGATO. Vencido el término de prueba, se correrá traslado a las partes por el término de diez (10) días a cada una, para que aleguen sobre el mérito de la prueba producida en el proceso.

Artículo 37°: SENTENCIA. CONTENIDO. Evacuados los alegatos, o vencido el término para hacerlo, se agregarán los escritos presentados, se dispondrá que el Secretario del Colegio informe sobre los antecedentes que figuren en el legajo personal del denunciado dentro de los tres (3) días. Vencido dicho plazo, comenzará a correr el término de treinta (30) días para dictar resolución. La resolución que ponga fin al procedimiento, deberá contener precisiones sobre los siguientes puntos: a) Si están o no probados los hechos imputados al denunciado; b) Si tales hechos implican violación de alguna norma ética; c) Si en virtud de lo expuesto corresponde absolver o condenar al denunciado; d) En su caso, cuál de las sanciones previstas en la Ley IV N° 16 corresponde aplicar y el tiempo de su cumplimiento. La decisión recaída en la causa disciplinaria debe ser notificada a las partes dentro de las 48 horas de pronunciada.

Artículo 38°: COMUNICACIÓN DE LA SENTENCIA. Una vez firmes, las sentencias serán comunicadas al Consejo Directivo, y, se publicarán en uno de los diarios de mayor circulación dentro de la competencia territorial del Colegio y en la página web institucional, notificándose, asimismo, a los organismos públicos y

privados pertinentes, al igual que a los restantes Colegios de Corredores Inmobiliarios del país.

Artículo 39°: RECURSOS. Las sanciones impuestas por el Tribunal son apelables con efecto suspensivo. El recurso deberá interponerse en forma fundada, dentro de los diez (10) días hábiles de notificada la respectiva resolución, ante el Tribunal que aplique la sanción. El recurso será elevado y resuelto por la Cámara de Apelaciones de la Circunscripción Judicial en la cual tramite la causa. Cuando se impongan sanciones de suspensión o expulsivas de la matrícula, se harán efectivas a partir de los treinta (30) días de quedar firmes.

Artículo 40°: PROCEDIMIENTO DE OFICIO. En los casos en que el Tribunal disponga actuar originariamente de oficio, dictará auto que hará las veces de cabeza de proceso, en el que se expondrán los hechos, se dispondrán las medidas conducentes a su esclarecimiento y se correrá traslado al inculpado, observándose en lo demás las disposiciones precedentes. Si se tratara de actuaciones iniciadas en virtud de denuncia y el Tribunal decidiera proseguirlas de oficio, pese al desistimiento del denunciante, se dictará un auto en los términos establecidos precedentemente, y la causa continuará según su estado.

Artículo 41°: REGISTRACIÓN. El Colegio registrará todas las sanciones impuestas a sus colegiados durante el término de diez (10) años.

Artículo 42°: FACULTADES DISCIPLINARIAS ACCESORIAS. Durante la tramitación de la causa, el Tribunal ejercerá poder disciplinario sobre aquéllos que intervienen en las actuaciones, a fin de asegurar el respeto debido a sus miembros o el recíproco que se deben las partes. A tal efecto podrá expulsar de las audiencias a quienes obstruyan el procedimiento o se conduzcan en forma irrespetuosa, ordenar que sean testadas en los escritos las expresiones ofensivas y disponer cualquier otra medida adecuada a dicha finalidad. Si el incurso en inconducta procesal fuese colegiado, podrá sancionarlo, mediante decisión fundada, con apercibimiento público, o con multa graduada prudencialmente, cuyo producto se destinará a la biblioteca del Colegio.

Artículo 43°: CUSTODIA DEL EXPEDIENTE. Los expedientes estarán bajo la custodia del Secretario del Tribunal. Sólo cuando el volumen o complejidad de la causa lo justifique, y por auto del Secretario, se podrá dar en préstamo a los denunciados y sus defensores, por el tiempo que éste fije. Del préstamo deberá dejarse constancia en un libro especial, en el que se anotará carátula, nombre, domicilio y firma del prestatario.

Artículo 44°: RÉGIMEN SUPLETORIO. En todo lo no previsto por los estatutos del Colegio y este reglamento regirán supletoriamente las disposiciones de la ley de

Procedimiento Administrativo Provincial, y el Código Procesal Penal de la Provincia.