

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°.- AFECTADOS. 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 16°.- 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 17°: PRINCIPIOS PROCESALES. Durante el procedimiento disciplinario regirán los principios de inmediación, 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 18°: 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 19°: 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 20°: 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, entendiéndose por tal el escrito en formato papel o en formato digital incorporado mediante archivo PDF. Las presentaciones realizadas por las partes en papel se digitalizarán y serán agregadas de acuerdo a su fecha de presentación, del mismo modo que las digitales, en una carpeta que se compartirá exclusivamente con las partes, la secretaría administrativa, los miembros del Tribunal y el servicio de asesoría jurídica del Colegio mediante el sistema denominado google drive o el que en el futuro el Tribunal decida utilizar. Garantizando siempre la inviolabilidad de dichas carpetas y que todo lo que en ellas se encuentre agregado esté a disposición de las partes. Esto último es responsabilidad de la secretaría administrativa del Tribunal.

Artículo 23º: CITACIONES. NOTIFICACIONES. Las notificaciones deberán practicarse a la dirección del correo electrónico y al número de WhatsApp que figuren en el legajo del Corredor inmobiliario denunciado o en domicilio digital que constituya en su primera presentación. El denunciante deberá en el escrito inicial denunciar un número de WhatsApp y/o un correo electrónico al cual se enviarán las notificaciones, bajo apercibimiento de rechazo in límine de la denuncia. El Tribunal podrá exigir al denunciante que corrija o supla los errores formales en sus presentaciones en caso de advertirlos, bajo apercibimiento de rechazo in límine de la denuncia

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. El Tribunal de Ética contará con la Secretaria Administrativa que será la responsable de velar por el acceso de las partes a la carpeta digital del expediente y su inviolabilidad, así como también

de enviar, recibir y agregar los decretos emitidos por el tribunal y las presentaciones realizadas por las partes conforme lo dispuesto en los artículos 22 y 23.

Artículo 25°: 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, pero el Tribunal podrá extenderlo por resolución emitida antes del vencimiento por igual plazo, por única vez.

El plazo al que hace referencia al párrafo anterior se cuenta desde la notificación del decreto de imputación, hasta la notificación del decreto que cierra el sumario y ordena el pase las actuaciones para resolver.

Artículo 26°: 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, y el mismo podrá presentarse en formato papel ante la sede del Colegio o cualquier de sus Delegaciones o en formato digital a través del correo electrónico que figure a tal efecto en la página web del Colegio de Corredores Públicos Inmobiliarios de la Provincia del Chubut. En caso de presentaciones en papel en las Delegaciones, los titulares de las mismas deberán, bajo su responsabilidad, enviarla lo antes posible a la sede el Colegio para su posterior digitalización conforme el artículo 22. 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. El denunciante, con su escrito de denuncia deberá acompañar toda la prueba documental y ofrecer la restante. 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. En caso que la denuncia sea recepcionada por, 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 Tribunal lo considera oportuno, antes de poner en marcha el procedimiento establecido en esta reglamentación, podrá convocar a las partes a una audiencia de conciliación. Fracasada la instancia de conciliación el tribunal decidirá respecto de la sustanciación del trámite conforme el artículo 32.

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.** Recibida la denuncia el Tribunal examinará sus términos y de acuerdo con ellos podrá: a) Desestimarla 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 por petición del denunciado ante circunstancias que así lo justifiquen.

En la misma resolución que dispone la sustanciación del procedimiento y el traslado de la denuncia, o en cualquier otro momento del proceso, el Tribunal podrá ordenar medidas preventivas con el objeto de evitar el

reagravamiento de la situación planteada y/o la frustración de los fines del proceso sancionatorio, ello con la debida fundamentación.

Artículo 33º: FALTA DE CONTESTACION - INCOMPARENCIA DEL DENUNCIADO. Si el denunciado no compareciere a contestar la denuncia, de acuerdo a lo prescripto en el artículo anterior, en virtud de lo establecido en el artículo 45 de la ley IV N° 16, el Tribunal le dará una representación que podrá ser ejercida por uno de los miembros suplentes del tribunal siempre y cuando éste no haya tenido participación en la sustanciación del procedimiento o bien por un corredor matriculado elegido por sorteo. El representante deberá negar los hechos que se le achacan al corredor denunciado y procurar que el mismo tome conocimiento del procedimiento. El denunciado que fuera declarado rebelde podrá comparecer en cualquier estado del procedimiento, y cesará la rebeldía, pero no implicará que se retrotraiga el trámite

Artículo 34º: PRUEBA. Con la presentación del descargo, el denunciado podrá acompañar las pruebas que obren en su poder o indicar el lugar donde ellas se encuentran. El Tribunal debe aceptar la prueba ofrecida por las partes, salvo la que ésta sea notoriamente improcedente o sobreabundante. Tratándose de prueba ofrecida por la defensa, el decreto que la desestime deberá ser fundado, bajo sanción de nulidad. Cuando el denunciante ofreciere prueba documental en la cual conste la firma del corredor denunciado, y ésta fuera desconocida, el corredor deberá afrontar el costo de la correspondiente prueba pericial en caso de que el Tribunal resuelva su producción. Si el resultado de la pericia indica que la firma no pertenece al corredor, este podrá demandar la compensación de los gastos en juicio posterior ante la autoridad judicial correspondiente

Artículo 35º: 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. La notificación de los testigos, el diligenciamiento de los oficios y la producción de la prueba pericial, si esta se admitiere, correrá por cuenta de quien la ofrece, debiendo ofrecerse, producirse y agregarse en el plazo establecido bajo apercibimiento de caducidad. Con excepción de la prueba testimonial cuya producción dependerá de la agenda del Tribunal.

Las audiencias testimoniales podrán celebrarse mediante plataformas que permitan reuniones remotas, y se tomará un registro en video de las mismas, cuyo archivo será agregado a la carpeta del expediente digital quedando a disposición de las partes conforme del artículo 22. El tribunal, podrá dictar medidas para mejor proveer con el objeto de alcanzar la verdad material de los hechos denunciados.

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. En caso de cancelación de la matrícula se notificarán, asimismo, a los organismos públicos pertinentes.

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 40º: 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 41º: REGISTRACIÓN. El Colegio registrará todas las sanciones impuestas a sus colegiados durante el término de diez (10) años.

Artículo 42º: 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 conducta 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 43º: 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 44º: 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.