



**Colegio Público de
Corredores Inmobiliarios
de San Juan - Ley 8.217**

**PUBLICO DE CORREDORES
INMOBILIARIOS
DE LA PROVINCIA DE SAN JUAN**

CODIGO DE ETICA Y DISCIPLINA

La ética estudia qué es lo moral, cómo se justifica racionalmente un sistema moral, y cómo se ha de aplicar posteriormente a nivel individual y a nivel social.



**Colegio Público de
Corredores Inmobiliarios
de San Juan - Ley 8.217**

COLEGIO PUBLICO DE CORREDORES INMOBILIARIOS
DE LA PROVINCIA DE SAN JUAN

CODIGO DE ETICA Y DISCIPLINA

La ética estudia qué es lo moral, cómo se justifica racionalmente un sistema moral, y cómo se ha de aplicar posteriormente a nivel individual y a nivel social.

I. EN GENERAL

Artículo 1º: Estas normas son de aplicación a todos los matriculados de este Colegio Público de Corredores Inmobiliarios de la provincia de San Juan, en adelante C.P.C.I.S.J. en razón de su estado profesional y /o en el ejercicio de su profesión, ya sea en forma independiente o en relación de dependencia, en el ámbito privado o publico, comprendiendo la actividad docente y la investigación.

Artículo 2º: Constituyen faltas de ética las que a continuación se enumeran, sin que ello importe la exclusión de otras no especificadas que deriven de la esencia de la función del Corretaje Inmobiliario.

- La violación de la Constitución de la Nación y de la Provincia de San Juan.
- La pérdida de la nacionalidad o la ciudadanía, cuando la causa que la determine importe indignidad.
- La falta de cumplimiento de las normas reglamentarias del C.P.C.I.S.J
- La condena por delitos contra la propiedad o la administración en general.
- La condena o pena de inhabilitación profesional.
- La violación de incompatibilidades e inhabilidades, legales y/o profesionales.
- La protección manifiesta o encubierta al ejercicio ilegal de la profesión.
- Los actos que afecten las normas de respetabilidad y decoro.

Artículo 3º. El presente reglamento regirá el funcionamiento del Tribunal de Etica y Disciplina del Colegio Público de Corredores Inmobiliarios de la Provincia de San Juan y el procedimiento en los casos en que se formulen acusaciones contra Corredores Inmobiliarios matriculados o no, que desarrollen su actividad dentro de la Provincia de San Juan.

Artículo 4º: Las normas de ética que se establecen, no importan negación de otras no expresadas y que puedan resultar del ejercicio profesional consciente y digno. No debe entenderse que permitan todo cuanto no prohíban expresamente, porque son tan solo directivas generales, impartidas para los Colegiados que deseen sinceramente evitar errores de conducta o faltas contra la moral profesional.

II. DEBERES PARA CON LA SOCIEDAD EN GENERAL

Artículo 5º: Los matriculados deben respetar las disposiciones legales y reglamentarias aplicables como consecuencia del ejercicio de la profesión.

Artículo 6º: Los matriculados deben observar principios que constituyen normas permanentes de conducta y finalidad del ejercicio profesional, el que debe realizarse a conciencia, con prudencia, integridad, dignidad, veracidad, buena fe, lealtad y objetividad.

Se presume que no cumple con los requisitos, la publicidad que contenga expresiones:

- Falsas, falaces, o aptas para conducir a error.
- El dar a entender que el profesional puede influir sobre decisiones de órganos administrativos o judiciales.

- De menoscabo explícito o implícito para colegas (por ejemplo, a través de comparaciones de calidades supuestas de los trabajos profesionales)
- Que afecten dignidad profesional
- Que mencionen montos de honorarios, aranceles por tareas profesionales u ofrezcan servicios gratuitos.

Artículo 7º: Los matriculados deben atender los asuntos que sean encomendados con responsabilidad, diligencia, competencia y genuina preocupación. Tienen la obligación de mantener un alto nivel de idoneidad profesional, para la cual deben capacitarse en forma continua.

Artículo 8º: No deben aconsejar ni intervenir cuando su situación profesional permita, ampare o facilite actos incorrectos, pueda utilizarse para confundir o sorprender la buena fe de los terceros, usarse en forma contraria al interés público, a los intereses de la profesión o para violar la ley.

Artículo 9º: El matriculado debe tener independencia con relación a los clientes a fin de lograr imparcialidad, objetividad y veracidad en sus juicios.

III. DEBERES PARA CON EL COLEGIO (C.P.C.I.S.J.)

Siendo el Colegio Público de Corredores Inmobiliarios de la Provincia de San Juan el máximo organismo de los profesionales inmobiliarios, éstos están en la obligación de prestar su más decidida colaboración a todas las actividades que patrocina dicha institución y a tal efecto deberán:

Artículo 10º: Respetar y apoyar al Colegio Profesional, propendiendo al decoro de la Institución y cuidando el prestigio de la profesión.

Artículo 11º: Abstenerse de intervenir en gestiones o actividades opuestas a los intereses del Colegio Profesional o de los Colegiados.

Artículo 12º: Manifestar voluntad participativa en los Órganos del C.P.C.I.S.J., asistir a las reuniones, asambleas, convenciones, seminarios, etc. que cite la C.D. y/o los otros Órganos del C.P.C.I.S.J. y ejercer libremente su derecho a voz y/o voto en la toma de decisiones.

Artículo 13º: Cumplir y hacer cumplir todas las tareas que los organismos rectores les designen.

Artículo 14º: Cumplir y exigir el cumplimiento de este Código de Ética y Disciplina, denunciando en forma orgánica sus violaciones.

Artículo 15º: Pagar puntualmente sus cuotas matrícula ejercicio y cualquier otra contribución que la C.D. determine.

Artículo 16º: Los matriculados deben denunciar ante la C.D. del C.P.C.I.S.J. las violaciones de las normas que rigen la profesión del Corredor Inmobiliario.

Artículo 17º: Declárense actos reñidos con la ética profesional renunciar, sin causa justificada, a los cargos para los que fuera designado por el C.P.C.I.S.J.

IV. DEBERES PARA CON LOS COLEGAS

Artículo 18º. La actividad profesional debe promover la creación de nexos solidarios y fomentar la corporación con los colegas e integrantes del C.P.C.I.S.J. y de otras comunidades profesionales.

Artículo 19º: Los compromisos asumidos con colegas sean verbales o escritos deben ser cumplidos estrictamente.

Artículo 20º. Los matriculados no deben desacreditar ni censurar la acción de los colegas. Deben competir lealmente, obteniendo y manteniendo la clientela en base a procedimientos decorosos, evitando propaganda y participaciones incompatibles con la dignidad profesional y respetar las ideas publicitarias de sus colegas, alentando otras nuevas sin recurrir a la imitación.

Artículo 21°. Los matriculados no deben tratar de atender a los clientes de un colega, empleando para ello recursos o prácticas reñidas con el espíritu de este Código. No obstante, tiene derecho a prestar sus servicios cuando les sean requeridos, previa comunicación al profesional actuante.

Artículo 22°. La relación entre colegas y clientes debe desarrollarse dentro de la más absoluta reserva, respetando la confidencialidad de la información acerca de los asuntos de los clientes o empleadores adquiridos en el curso de sus servicios profesionales.

Artículo 23°. La vinculación con los matriculados de otras disciplinas implica un compromiso de trato recíproco, respetuoso, con reconocimiento de la competencia que a cada uno incumbe. Todo ello fundamentalmente impregnado de principios y valores éticos que cada uno procurará que sean cumplidos por todos.

V. DEBERES PARA CON LOS CLIENTES

Artículo 24°. Los compromisos asumidos con los clientes, sean verbales o escritos, deben ser cumplidos estrictamente.

Artículo 25°. Observar probidad, veracidad, lealtad personal, independencia y buena fe en los actos profesionales, como así también respeto a las leyes que regulan su ejercicio.

Artículo 26°. La responsabilidad por la actuación de los profesionales es personal e indelegable, siempre debe dar respuestas de sus actos.

Artículo 27°. Los matriculados deben proponer los negocios y la publicidad con exactitud, precisión y claridad y, a requerimiento de parte, dejar constancia escrita.

Artículo 28°. Los matriculados no deben comprar para sí a precio vil los bienes confiados por el cliente o mandante.

Artículo 29°. Los matriculados no deben tener, además de los honorarios, interés en el mayor valor que se obtuviere en las operaciones en las que intervengan.

Artículo 30°. Los matriculados no deben ofrecer inmuebles en cualquiera de sus modalidades (venta, cesión, locación, etc.), en desconocimiento de sus titulares.

Artículo 31°. El dinero de los clientes en poder del profesional solo debe ser usado para cumplimentar el destino previsto. En todo momento el profesional debe rendir cuenta a su titular. Solo podrá compensar el dinero en su poder con honorarios que se le adeuden, cuando su cliente expresamente lo autorice.

Artículo 32º: Los matriculados no deben retener documentos pertenecientes a sus clientes.

Artículo 33º: Los matriculados no deben interrumpir sus servicios sin comunicarlo a quienes corresponda con antelación razonable, salvo que las circunstancias especiales justifiquen su omisión.

Artículo 34º: Los matriculados deberán guardar secreto profesional aun después de finalizada la relación entre el profesional y el cliente o empleador.

Artículo 35º: El secreto profesional requiere que la información obtenida como consecuencia de su accionar no sea usada para obtener una ventaja personal o para beneficio de un tercero.

Artículo 36º: El profesional puede revelar el secreto profesional, exclusivamente ante quien tenga que hacerlo y en sus justos y restringidos límites, en los siguientes casos:

- Cuando exista un imperativo legal.
- Cuando el profesional deba responder a un requerimiento o investigación del Tribunal de Ética y Disciplina. En este caso no puede escudarse en el secreto para ocultar información esencial para la resolución del caso.
- Cuando el profesional deba responder a un requerimiento o investigación de órgano judicial competente.

Artículo 37º: Los matriculados deberán respetar celosamente las disposiciones legales que establezcan casos de incompatibilidad en el ejercicio de la profesión.

VI. EJERCICIO PROFESIONAL DEL CORRETAJE INMOBILIARIO

Artículo 38º: El matriculado no debe permitir el uso de su nombre o crédito profesional para facilitar, hacer pasible o encubrir el ejercicio de la profesión por quienes estén inhabilitados por el C.P.C.I.S.J.

Artículo 39º: El ejercicio profesional es personal. Los matriculados no deben permitir que otra persona ejerza la profesión en su nombre, pudiendo delegar la ejecución de actos, pero siempre bajo su supervisión y responsabilidad.

Artículo 40º: El matriculado debe responsabilizarse de los errores y omisiones que de sus actos surjan, así como los de las personas que actúen bajo su delegación, y de los daños que, con motivo de ello, su cliente sufriera.

Artículo 41º: Los matriculados que desempeñen o hubieren desempeñado cargos en cualquiera de los órganos del C.P.C.I.S.J o en otras entidades representativas de la profesión, se abstendrán de utilizar esa posición de beneficio propio. Solamente podrá

referenciar el o los cargos ocupados como relación de antecedentes o al actuar en nombre de dichas entidades.

VII. SANCIONES - DEL PROCEDIMIENTO

Artículo 42º: Las denuncias serán formuladas por escrito, en tres ejemplares, o verbalmente ante el Secretario, labrándose acta por triplicado que suscribirá el denunciante. En la denuncia se expondrán los hechos y se ofrecerá la prueba.

Artículo 43º: El denunciante, si fuere por escrito, deberá ratificar su denuncia dentro de los cinco días de presentada. El Secretario hará conocer este requisito del denunciante en oportunidad de su presentación. La falta de ratificación significará desistimiento de la denuncia.

Artículo 44º: El Tribunal con la aprobación de la mayoría absoluta de sus integrantes, procederá a instruir sumario de oficio en los casos que se cuenta con debida prueba sobre la violación de las normas que son de su competencia. Será cabeza de sumario, la resolución dictada al efecto, en la que se hará constar sintéticamente los hechos determinantes y adoptándose las diligencias pertinentes para su substanciación.

Artículo 45º: La denuncia derivada de una actuación judicial, será asimismo, cabeza de sumario.

Artículo 46º: Las recusaciones serán deducidas dentro de los siguientes plazos: El denunciante, dentro de los tres días de la denuncia verbal o de ratificada la denuncia escrita; el denunciado, dentro de los tres días de la notificación de la denuncia o resolución del Tribunal, si fuere de oficio; con la notificación se hará conocer la integración del Tribunal.

Artículo 47º: No se admitirán recusaciones sin causa justificada.

Artículo 48º: Deducida la recusación con causa, acompañándose o proponiendo las pruebas de que ha de valerse el recusante, el miembro del Tribunal recusado informará en el término de los dos días sobre las causas alegadas. Si reconociere los hechos se le tendrá por separado de la causa; si los negase, se formulará incidente a tramitarse por separado; en el interín no integrará el Tribunal siendo por el primer vocal suplente. Abierto a prueba el incidente, no podrá ofrecerse más de dos testigos por parte; vencido el período probatorio y agregadas las producidas, se resolverá la incidencia dentro de cinco días hábiles. Si la recusación fuere desestimada y en el caso de ser calificada de maliciosa, el recusante será pasible de multa de hasta una suma equivalente a tres cuotas matrícula ejercicio por cada recusación.

Artículo 49º: Incurrirá en “falta grave” el miembro del Tribunal a quien se le probare que conociendo el impedimento, haya intervenido en la causa.

Artículo 50º: Las citaciones y notificaciones se harán mediante Carta Documento o Carta simple con Certificación Notarial o de personal designado por el Colegio como “Oficial Notificador”. El despacho de la pieza postal se realizará dentro del segundo día de dictada la providencia que deba notificarse y luego se archivarán las actuaciones

Artículo 51º: Todos los términos fijados en la presente reglamentación se computarán en días hábiles. Por motivos que lo justifique y a pedido de parte, o cuando denunciante o denunciado tuviere domicilio fuera de la ciudad asiento del Colegio, podrán prorrogarse los términos hasta el doble.

Artículo 52º: El Tribunal podrá desestimar la denuncia si la considerara notoriamente improcedente.

Artículo 53º: Si el denunciante desistiere de la denuncia, el Tribunal la tendrá por desistido de participar en las actuaciones y resolverá sobre su prosecución o archivo.

Artículo 54º: Excepto la resolución definitiva, ninguna otra decisión será apelable. Las que dicte la Presidencia o las de mero trámite serán pasibles de reposición por ante el Tribunal.

Artículo 55º. El Tribunal de Ética y Disciplina se dividirá en Tribunal de Instrucción, y Tribunal de Juzgamiento, los que estarán integrados, el primero por los miembros suplentes y el segundo por los miembros titulares de ese Órgano.

Presentada la denuncia y ratificada en tiempo y forma cuando correspondiere, se correrá traslado junto con las copias de los originales al denunciado por diez días, quien juntamente con los descargos indicará la prueba de que haya de valerse.

Vencido este término, se haya o no evacuado el traslado, el Tribunal de Instrucción decidirá si existe mérito suficiente para instruir el proceso de disciplina. En caso afirmativo, lo abrirá a prueba por el término de diez días y proveerá lo conducente a la producción de las ofrecidas.

Producida la prueba o vencido el término respectivo se correrá traslado a las partes por cinco días por su orden y para alegar sobre el mérito de la misma.

Con o sin alegato, vencido este término el Tribunal de Instrucción elevará las actuaciones con el dictamen correspondiente al Tribunal de Juzgamiento, para que dicte sentencia. El Tribunal de Juzgamiento deberá expedirse en forma fundada y dentro de los diez días siguientes, sobre si ha habido falta, de qué naturaleza ha sido y la sanción disciplinaria que merezca. Todos estos términos son perentorios y sólo se computarán los días hábiles. La renuncia en la inscripción en la Matrícula no impedirá el juzgamiento del renunciante. La Resolución del Tribunal de Juzgamiento deberá ser

notificada al imputado dentro de los dos días de pronunciada”
(Modificado por Asamblea 27/03/2017)

Artículo 56º: Las resoluciones del Tribunal serán numeradas correlativamente por un orden cronológico en libros especiales.

Artículo 57º: Con excepción del “apercibimiento privado” toda sanción disciplinaria será dada a publicidad por medio del Boletín del Colegio y/o puesta en conocimiento público en dependencias del mismo. Cuando la medida involucre suspensión en el ejercicio profesional o cancelación de la inscripción en la matrícula y se hará saber por edictos que se publicarán por un día en el boletín Oficial y un día en un diario de la competencia territorial preferentemente del domicilio real del sancionado, a costa del matriculado sancionado.

Artículo 58º. En todo lo no previsto en la presente reglamentación el Tribunal procederá con arreglo a lo dispuesto en el Código Procesal Civil y Comercial de la Provincia en cuanto fuere compatible y a los principios generales del procedimiento judicial.

VIII. SANCIONES – DE LAS PENALIDADES

Artículo 59º. Los Corredores que incurran en faltas de ética y/o disciplina serán pasibles de alguna y/o algunas de las siguientes sanciones, según la gravedad de la falta juzgada:

- a) Llamado de atención en forma privada.
- b) Apercibimiento que se hará público en boletín interno del Colegio Público de Corredores Inmobiliarios de San Juan.
- c) Apercibimiento público que se comunicará a las distintas Cámaras Inmobiliarias y Colegios de Corredores Públicos Inmobiliarios del país.
- d) Multa entre un mínimo de una (1) y un máximo de cien (100) cuotas ejercicio de la matrícula correspondiente a los Corredores Inmobiliarios de San Juan, vigente al momento de la sanción (UCI)
- e) Inhabilitación de hasta cinco (5) años para integrar la Comisión Directiva del Colegio Público de Corredores Inmobiliarios de San Juan.
- f) Suspensión en la matrícula profesional desde 30 hasta 365 días corridos según la gravedad del caso.
- g) Si la falta cometida por su naturaleza o proporción afectara gravemente el prestigio del Colegio Público de Corredores Inmobiliarios de San Juan, dentro del término de diez (10) días de concluido el trámite, el Presidente del Tribunal de Ética y Disciplina elevará las actuaciones a la Comisión Directiva del Colegio Público de Corredores Inmobiliarios de San Juan para su consideración y resolución que estime corresponda.
- h) Si el Corredor fuera reincidente en su proceder, con faltas sucesivas de igual o mayor gravedad, el Presidente del Tribunal de Ética y Disciplina elevará las actuaciones a la Comisión Directiva

del Colegio Público de Corredores Inmobiliarios de San Juan para su consideración y resolución que estime corresponda.

i) En todos los casos a criterio del Tribunal de Etica y Disciplina podrán acumularse las sanciones previstas con la consignada en el punto d) de este Código. Los fondos recaudados por ese medio serán destinados primordialmente a cursos de Capacitación para Corredores Inmobiliarios Matriculados. (Modificado por Asamblea 27/03/2017)

Artículo 60°. La graduación de la penalidad, en razón de la gravedad de la falta, será determinada por Resolución del Tribunal de Juzgamiento, fundado en la ley que rige el C.P.C.I.S.J., su Reglamento Interno y este Código de Ética y Disciplina. (Modificado por Asamblea 27/03/2017)