



Cámara de Diputados
SAN JUAN

LEY N° 1108-A

Libro I
Del Corretaje Inmobiliario

Título I
Ámbito de aplicación

ARTÍCULO 1°.- El ejercicio profesional del Corretaje Inmobiliario en todo el territorio de la Provincia de San Juan, se regirá por las disposiciones de la presente Ley, los estatutos y reglamentación que dicte el Colegio Público de Corredores Inmobiliarios y lo establecido por la legislación nacional vigente. Se entiende por ejercicio profesional a los efectos de esta Ley, todo acto que suponga, requiera o comprometa la aplicación de conocimientos propios de los corredores inmobiliarios, efectuados ya sea en forma independiente, en relación de dependencia, en cumplimiento de funciones derivadas de nombramientos judiciales o en el desempeño de la docencia e investigación.

Libro II
Ejercicio profesional

Título I

Capítulo I
Del ejercicio de la profesión
Requisitos

ARTÍCULO 2°.- Para ejercer la actividad de corredor inmobiliario se requiere:

- 1) Estar habilitado conforme a las disposiciones de la presente Ley.
- 2) Estar matriculado en el Colegio Público de Corredores Inmobiliarios creado por la presente Ley.

Capítulo II
Matriculación

ARTÍCULO 3°.- Son requisitos obligatorios para obtener la matriculación:

- a) Ser mayor de edad.
- b) Acreditar buena conducta.
- c) Acreditar estar domiciliado en la Provincia de San Juan por un plazo no inferior a un año.
- d) Constituir domicilio legal en la Provincia.
- e) Cumplir con las disposiciones y reglamentaciones provinciales y nacionales pertinentes.
- f) Poseer título profesional universitario habilitante o cumplir con los requisitos dispuestos en la legislación nacional, conforme lo prescribe el Artículo 64 de la presente Ley.
- g) Constituir garantía conforme a las características y finalidades previstas en la legislación nacional. El Colegio Público de Corredores Inmobiliarios establecerá y reglamentará formas o alternativas que considere suficientes a fin de dar cumplimiento a la mencionada garantía.
- h) Acreditar y/o declarar, bajo la forma de declaración jurada, según correspondiere, no estar comprendido en las inhabilidades e incompatibilidades previstas en la legislación vigente.



Cámara de Diputados

SAN JUAN

Continuación de la Ley N° 1108-A.-

- i) Prestar juramento ante la Comisión Directiva del Colegio Público de Corredores Inmobiliarios, de cumplir con los deberes que le impone la legislación vigente sobre corretaje inmobiliario y demás normas que se dicten en consecuencia.

ARTÍCULO 4°.- Los corredores inmobiliarios que se radiquen en la Provincia de San Juan, para desarrollar la actividad, deberán poseer título universitario expedido o revalidado en la República Argentina y cumplir con todos los requisitos exigidos por el Colegio Público de Corredores Inmobiliarios y las reglamentaciones vigentes.

Capítulo III Inhabilidades

ARTÍCULO 5°.- Están inhabilitados para ejercer como corredor inmobiliario:

- a) Quienes no pueden ejercer el comercio.
- b) Los inhibidos para disponer de sus bienes por sentencia judicial por dolo, fraude o malversación, mientras dure el plazo de inhabilitación.
- c) Los condenados con accesorias de inhabilitación para ejercer cargos públicos y los condenados por hurto, robo, extorsión, estafas, defraudaciones, usura, cohecho, malversación de fondos públicos y delitos contra la fe pública.
- d) Los inhabilitados judicialmente comprendidos en el Artículo 152 bis del Libro Primero, Sección Primera, Título X del Código Civil Argentino.
- e) Los excluidos temporaria o definitivamente del ejercicio de una actividad profesional por resolución judicial o sanción del organismo que gobierne la matrícula, de cualquier jurisdicción que fuere.

Capítulo IV Funciones

ARTÍCULO 6°.- Son funciones del Corredor Inmobiliario:

- a) Intervenir en todos los actos propios del corretaje inmobiliario, asesorando, promoviendo o ayudando a la conclusión de contratos o convenios relacionados con toda clase de bienes inmuebles de tráfico lícito o fondos de comercio y/o industrias, procurando acercar a la oferta con la demanda, a título oneroso, cualquiera sea su destino, en operaciones de compraventa, permutas, cesiones, locaciones, y la transmisión de derechos relativos a los mismos y toda otra actividad propia que coadyuve a la funciones previstas.
- b) Realizar trámites administrativos por cuenta de terceros en forma habitual, relacionados a inmuebles para venta, alquiler, comodato y/o cualquier otro acto jurídico necesario para la actividad, ya sea en sede municipal, provincial, nacional o internacional.
- c) Realizar tasaciones y valuaciones de inmuebles y fondos de comercio, sean públicos o privados, a particulares, bancos o judiciales; administración de propiedades; gestión y promoción de ventas, de consorcios de propiedad horizontal, condominios, clubes de campo, sistemas de multipropiedad, tiempo compartido, centros comerciales y similares; gestiones ante organismos oficiales y particulares relativas a cuestiones de inscripciones dominiales, impositivas, de servicios o cualquier otro asunto referido a inmuebles objeto del acto jurídico en que actúe.
- d) Consultoría y asesoría integral, que comprende valuaciones comerciales e inmobiliarias, valuaciones y calificación de riesgo de inversión inmobiliaria, asesoramiento sobre financiamiento inmobiliario y otras tareas anexas.



Cámara de Diputados

SAN JUAN

Continuación de la Ley N° 1108-A.-

- e) Creación y organización de proyectos y marketing de todo tipo de emprendimientos inmobiliarios.
- f) Las funciones previstas en los incisos a) y c) del presente artículo, en lo que respecta a los fondos de comercio, no son exclusivas de los corredores inmobiliarios o excluyentes de la intervención de otros profesionales, quedando expresamente prohibido a los corredores inmobiliarios el ejercicio de funciones propias de martilleros, si no tuviere el título habilitante correspondiente inscripto en el Colegio pertinente.

Capítulo V Derechos y obligaciones

ARTÍCULO 7º.- Los Corredores Inmobiliarios gozan de los siguientes derechos:

- a) Percibir los honorarios que se pacten con sus clientes. A falta de acuerdo de partes, los aranceles se ajustarán, en forma indicativa, a la siguiente escala:
 - a.1) Intervención en operaciones de compra y venta de inmuebles, el tres por ciento (3%) por cada parte sobre el precio de venta.
 - a.2) En los contratos de alquiler, el valor de un mes de alquiler.
 - a.3) En los arrendamientos rurales, el valor de un mes de arrendamiento.
 - a.4) En transferencia de fondos de comercio el seis por ciento (6%) del precio de la misma;
 - a.5) En administración de inmuebles dados en locación, el diez por ciento (10%) sobre los alquileres mensuales percibidos por el Locador.

El derecho a cobrar honorarios por los negocios en los que intervenga, salvo pacto en contrario, surge desde que las partes concluyan el negocio mediado. La remuneración se debe aunque la operación no se realice por culpa del o los comitentes, cuando la autorización estuviere por escrito o cuando iniciada la negociación por el corredor, el comitente encargare la conclusión a otra persona o la concluyere por sí mismo. Interviniendo un solo corredor, éste tendrá derecho a percibir retribución de cada una de las partes; si interviene más de un corredor, cada uno sólo tendrá derecho a exigir remuneración a su comitente; la compartirán quienes intervengan por una misma parte.
- b) Requerir de los organismos públicos nacionales, provinciales y municipales, bancos y demás entidades oficiales y particulares, los informes sobre dominio, condominios, gravámenes, restricciones, inhibiciones y deudas por impuestos, tasas, servicios y contribuciones que pesen sobre los inmuebles afectados o alcanzados por la operación a realizar, quedando facultados para acceder a toda la información relativa a ellos ante la sola presentación de la credencial que los identifique como Corredor Público Inmobiliario matriculado, extendida por el Colegio Público de Corredores Inmobiliarios de la Provincia de San Juan, y vigente a la fecha de su presentación.
- c) Percibir los honorarios estipulados, pudiendo perseguir por vía ejecutiva el pago de honorarios, Comisiones o gastos judicialmente aprobados.
- d) Denunciar ante el Colegio Público de Corredores Inmobiliarios toda trasgresión a la presente ley.
- e) Formular oposiciones fundadas en trámites de inscripción o habilitación de matrícula profesional, que se promuevan ante el Colegio, sin que ello implique falta disciplinaria.
- f) Solicitar autorización al comitente para la gestión que le fuere encomendada, dentro de su competencia.
- g) Convenir con el cliente el reintegro de los gastos realizados o adelanto de los que aún no han ocurrido, salvo uso o pacto en contrario.



Cámara de Diputados

SAN JUAN

Continuación de la Ley N° 1108-A.-

ARTÍCULO. 8°.- Los Corredores Inmobiliarios tienen las siguientes obligaciones:

- a) Inscribirse ante los organismos tributarios pertinentes, nacionales, provinciales y municipales, cuando correspondiere.
- b) Exhibir la matrícula mediante la presentación de la credencial profesional expedida por el Colegio Público de Corredores Inmobiliarios creado por la presente ley, toda vez que les fuere requerido.
- c) Requerir los informes a los organismos que correspondan antes de la enajenación de un inmueble, en concordancia con las facultades conferidas por el inciso b) del artículo 7°.
- d) Comunicar al Colegio Público de Corredores Inmobiliarios cualquier cambio de domicilio o de su situación legal, dentro del plazo de quince (15) días de ocurrido el hecho.
- e) Habilitar los libros y otros registros que determinen las disposiciones legales vigentes.
- f) Tener autorización en exclusividad otorgada por el solicitante de los servicios inmobiliarios, respecto de todo inmueble o fondo de comercio que se ofrezca en venta, alquiler, cesión, o cualquier otro tipo de servicio propio de las funciones del Corredor Inmobiliario.
- g) Pagar puntualmente la cuota de matrícula, contribuciones especiales fijadas por la Asamblea y aportes determinados por ley.
- h) Cumplir estrictamente con todas las obligaciones que les impongan las normas nacionales, provinciales y municipales relacionadas con el ejercicio profesional.
- i) Observar estrictamente las normas establecidas en el Código de Ética que dicte el Colegio Público de Corredores Inmobiliarios creado por la presente ley.
- j) Verificar la capacidad legal de las partes intervinientes para celebrar el contrato que se trate.
- k) Archivar durante cinco (5) años contados a partir de finiquitada una operación o concluida su intervención, los documentos relativos a la misma.
- l) Guardar secreto sobre toda información obtenida con motivo de su actividad relacionada con bienes y personas. Solo a requerimiento de Juez competente podrá ser relevado de tal deber.
- m) Proponer los negocios y la publicidad con exactitud, precisión y claridad y, a requerimiento de parte, dejar constancia escrita.
- n) Cumplir con las citaciones, notificaciones y resoluciones adoptadas por el Colegio Público de Corredores Inmobiliarios, en el ejercicio de las facultades conferidas por la presente ley, el Estatuto y el Reglamento del mismo.

Capítulo VI De la prestación de servicios

ARTÍCULO 9°.- Servicios a terceros: Toda persona física o jurídica que realice actividades de corretaje inmobiliario en la Provincia de San Juan, deberá acreditar la intervención de un Corredor Inmobiliario matriculado, que se responsabilice por los negocios en los que participe.

ARTÍCULO 10.- El ejercicio de la profesión de corredor inmobiliario vinculado a cualquier tipo de sociedad deberá ajustarse a las condiciones y requisitos siguientes:

- a) Los corredores inmobiliarios podrán ser socios y actuar como adscriptos o contratados en las sociedades constituidas con arreglo a la legislación mercantil, que tengan por objeto la realización de actos de corretaje



Cámara de Diputados

SAN JUAN

Continuación de la Ley N° 1108-A.-

inmobiliario. No podrán ser adscriptos o contratados en más de dos empresas o sociedades simultáneamente.

- b) En todos los casos, la responsabilidad de los corredores inmobiliarios y de las sociedades a los que se hallaren vinculados, se rigen por la ley de fondo y las leyes especiales que rigen la materia.
- c) Los corredores inmobiliarios adscriptos o contratados podrán convenir con las sociedades la remuneración de sus servicios, incluso en los casos previstos en el artículo 256 del Código de Comercio.

ARTÍCULO 11.- Peritos Tasadores: Todo colegiado podrá actuar como valuador de inmuebles, sin perjuicio del derecho de otros profesionales a desarrollar esta misma función. Los peritos tasadores judiciales deberán cumplir con las normas relativas a tal calidad.

Capítulo VII Prohibiciones

ARTÍCULO 12.- Les está prohibido a los Corredores Inmobiliarios:

- a) Formar sociedades de hecho o de derecho con personas inhabilitadas o afectadas por incompatibilidades.
- b) Ceder el nombre, papeles y formularios que los identifiquen, o facilitar el uso de sus oficinas a personas no matriculadas y/o delegar su accionar a un tercero no matriculado, excepto al personal en relación de dependencia directa del corredor o empresa que representados sus asociados, quedando bajo directa y exclusiva responsabilidad del Corredor Inmobiliario las consecuencias civiles y/o penales que deriven del accionar de estos, sin perjuicio de las sanciones que pudiere aplicar al matriculado el Colegio creado por la presente ley.
- c) Comprar para sí a precio vil los bienes confiados por el cliente o mandante.
- d) Retener indebidamente documentación o valores que pertenezcan a sus clientes.
- e) Tener, además de los honorarios, interés en el mayor valor que se obtuviere en las operaciones en las que intervenga.
- f) Ofrecer inmuebles en cualquiera de sus modalidades (venta, cesión, locación, etc.), en desconocimiento de sus titulares.

Libro III Creación del Colegio Público de Corredores Inmobiliarios

Título I

Capítulo I Creación

ARTÍCULO 13.- Créase el Colegio Público de Corredores Inmobiliarios de la Provincia de San Juan quien tendrá a su cargo el gobierno de la matrícula de los Corredores inmobiliarios y de su ejercicio profesional.

ARTÍCULO 14.- El Colegio funcionará como único órgano de control de la actividad del corredor inmobiliario en todo el ámbito geográfico de la Provincia de San Juan, con el carácter, los derechos y obligaciones de las personas jurídicas de derecho público no estatal. Prohíbese el uso por otras asociaciones o entidades, de la denominación Colegio Público de Corredores Inmobiliarios de la Provincia de San Juan u otros que por su semejanza puedan inducir a confusiones.



Cámara de Diputados

SAN JUAN

Continuación de la Ley N° 1108-A.-

Capítulo II Funciones, atribuciones y deberes

ARTÍCULO 15.- El Colegio Público de Corredores Inmobiliarios de la Provincia de San Juan tendrá las siguientes funciones, atribuciones y deberes:

- a) Ejercer el gobierno de la matrícula profesional y llevar un legajo personal de cada matriculado.
- b) Otorgar la habilitación profesional y la credencial correspondiente.
- c) Defender los intereses y derechos de los matriculados en relación con su desempeño profesional.
- d) Ejercer la potestad disciplinaria sobre los matriculados.
- e) Vigilar el cumplimiento de las leyes que regulan la profesión.
- f) Velar por el decoro y la ética profesional.
- g) Establecer los valores de matriculación e inscripción, los que no podrán ser superiores al salario mínimo, vital y móvil.
- h) Fijar las clases y monto de la garantía prevista en el inc. g) del artículo 3°.
- i) Propender al perfeccionamiento profesional, con el dictado de cursos, seminarios, jornadas y/o congresos.
- j) Vincularse a entidades, de igual o distinta naturaleza, de similar u otra categoría o grado, provincial, nacional o internacional, siempre que no se lesione su autonomía de gobierno.
- k) Fomentar el espíritu de solidaridad y asistencia recíproca entre sus miembros.
- l) Procurar beneficios para los matriculados, a través de la formación de una mutual, la concertación de seguros colectivos u otros institutos.
- m) Procurar los recursos necesarios para su funcionamiento y cumplimiento de sus fines, pudiendo cobrar cuotas periódicas a los matriculados, adquirir bienes, enajenarlos, gravarlos, obligarse por cualquier título y administrar su patrimonio.
- n) Intervenir como árbitro en cuestiones atinentes al ejercicio profesional y evacuar las consultas que se le formulen.
- o) Sancionar su Estatuto y el Código de Ética que regirá la profesión del Corredor Inmobiliario en la Provincia de San Juan y dictar su reglamento interno.
- p) Representar a los Colegiados ante los Poderes Públicos.
- q) Realizar todo otro acto conducente al eficiente ejercicio de las funciones asignadas, en un todo de acuerdo a las previsiones de la presente ley, el Estatuto y demás normas en vigencia.

Capítulo III El patrimonio y los recursos

ARTÍCULO 16.- El patrimonio del Colegio Público de Corredores Inmobiliarios de la Provincia de San Juan estará formado por los recursos provenientes de:

- a) Los derechos de matriculación, inscripción y demás aportes que fije el Colegio.
- b) Las contribuciones extraordinarias que determine la Asamblea.
- c) Las donaciones, legados y herencias que acepte el Colegio.
- d) Las subvenciones que se le asignen.
- e) Los aranceles por cursos de capacitación o perfeccionamiento.
- f) Las multas que se apliquen a los matriculados, en ejercicio de las potestades que le confiere la legislación vigente.
- g) Las rentas que produzcan los bienes del Colegio y los intereses devengados por operaciones financieras.
- h) Todo otro ingreso lícito no previsto en la presente ley.



Cámara de Diputados

SAN JUAN

Continuación de la Ley N° 1108-A.-

ARTÍCULO 17.- Los recursos del Colegio no podrán tener otro destino que el cumplimiento de los determinados en la presente ley, siendo estos fiscalizados por la Comisión Revisora de Cuentas, quien deberá informar anualmente de sus resultados a la Asamblea Ordinaria Anual.

ARTÍCULO 18.- La falta de pago en tiempo y forma de los recursos y contribuciones establecidos en los incisos a), b) y f) del artículo 16, puestos a cargo de los profesionales, producirá la mora automática sin necesidad de interpelación previa de ningún tipo. El Colegio podrá iniciar acción judicial ejecutiva para obtener el cobro de lo adeudado, sin perjuicio de las sanciones disciplinarias que correspondan.

ARTÍCULO 19.- El ejercicio económico-financiero del Colegio Público de Corredores Inmobiliarios comenzará el 1 de enero de cada año y concluirá el 31 de diciembre del mismo año. A fin de cada ejercicio, la Comisión Directiva confeccionará un inventario y los estados contables correspondientes según reglamentaciones vigentes, así como la memoria del período, sobre la marcha y situación de la Institución. Esta documentación será sometida a la consideración de la Asamblea anual ordinaria, con un informe escrito de la Comisión Revisora de Cuentas.

ARTÍCULO 20.- Los excedentes que resulten de los estados contables anuales quedarán a disposición de la Asamblea, la que podrá resolver su destino por sí, o a propuesta de la Comisión Directiva. En ningún caso se distribuirán excedentes por cualquier concepto entre los miembros que componen los órganos del Colegio, ni entre los miembros matriculados.

Título II

Capítulo I

Autoridades y funcionamiento

ARTÍCULO 21.- Las autoridades del Colegio Público de Corredores Inmobiliarios de la Provincia de San Juan serán:

- a) La Asamblea.
- b) La Comisión Directiva.
- c) La Comisión Revisora de Cuentas.
- d) El Tribunal de Ética y Disciplina.

ARTÍCULO 22.- La elección de los miembros de la Comisión Directiva, del Tribunal de Ética y Disciplina y de la Comisión Revisora de Cuentas, se realizará simultáneamente, por medio del voto directo y secreto de los matriculados, de acuerdo con las modalidades que se fije en el Estatuto, de conformidad a la reglamentación vigente. Todos los cargos son ad honórem, y serán ocupados por los matriculados que registren una antigüedad no inferior a tres (3) años en el ejercicio profesional, con excepción de los miembros que conformen los dos primeros ejercicios de autoridades electas correspondientes a los incisos b), c) y d) del artículo 21.

ARTÍCULO 23.- En el caso que, para la elección de los miembros de la Comisión Directiva se presentaran a elecciones más de una lista, le corresponderá la conducción a aquella que obtenga la mayor cantidad de votos.



Cámara de Diputados

SAN JUAN

Continuación de la Ley N° 1108-A.-

ARTÍCULO 24.- En el caso que, para la elección de los órganos previstos en el inciso c) y d) del artículo 21, se presentaran a elecciones más de una lista, resultará electa aquella que obtenga la mayor cantidad de votos, debiendo el Estatuto prever la representación de la minoría.

Capítulo II La Asamblea

ARTÍCULO 25.- La Asamblea de los matriculados es la máxima autoridad, y podrá sesionar en forma ordinaria o extraordinaria, la que será presidida por el Presidente de la Comisión Directiva o por quien lo reemplace en el ejercicio de sus funciones, con las modalidades, alcances y funciones que se fijen en el Estatuto, de conformidad a la reglamentación vigente.

ARTÍCULO 26.- Son funciones de la Asamblea:

- a) Dictar su reglamento y elegir autoridades.
- b) Aprobar o rechazar el proyecto de Código de Ética que deberá confeccionar la Comisión Directiva.
- c) Aprobar o rechazar el proyecto de estatuto que deberá confeccionar la Comisión Directiva.
- d) Aprobar o rechazar la Memoria y Balance de cada ejercicio que le someterá la Comisión Directiva.
- e) Fijar los montos de los incisos “g)” y “h)” del artículo 15 y de las multas del artículo 45, inciso c) de la presente Ley.

ARTÍCULO 27.- La Asamblea Ordinaria se reunirá una vez al año dentro de los noventa (90) días posteriores al cierre del ejercicio anual y deberá tratar:

- a) Memoria y Balance del ejercicio fenecido.
- b) Convocatoria a renovación de autoridades.
- c) Monto de los derechos de inscripción y cuota social.
- d) Los demás asuntos que la Comisión Directiva incluya en el orden del día y aquellos cuya inclusión hubieren solicitado en petición por escrito, firmada por no menos de diez (10) miembros del Colegio Público de Corredores Inmobiliarios, la que podrá formularse hasta 30 días antes de su celebración.

ARTÍCULO 28.- Las Asambleas Extraordinarias serán convocadas por disposición de la Comisión Directiva o cuando lo solicite el diez por ciento (10%) de los matriculados, debiendo realizarse dentro de los treinta (30) días de solicitada.

ARTÍCULO 29.- La convocatoria a Asamblea y el orden del día se harán conocer con una antelación de diez (10) días a la fecha de celebración, por los siguientes medios:

- a) Remitiendo comunicación a los colegiados.
- b) Publicación por dos (2) días en un diario de gran circulación en la Provincia y un (1) día en el Boletín Oficial de la Provincia.
- c) Exhibición de la convocatoria en lugar visible de la sede del Colegio Profesional.

ARTÍCULO 30.- La Asamblea se constituirá a la hora fijada en la convocatoria, con la asistencia de no menos de un tercio de los colegiados matriculados. Transcurrida una hora, sin haberse alcanzado el mínimo precedentemente establecido, podrá sesionar válidamente cualquiera sea el número de los



Cámara de Diputados

SAN JUAN

Continuación de la Ley N° 1108-A.-

concurrentes y sus decisiones se tomarán por simple mayoría. El Presidente decide solamente en caso de empate. Las deliberaciones deberán ajustarse al orden del día fijado. Sólo podrán votar los matriculados que cuenten con el pago de su cuota al día.

Capítulo II Comisión Directiva

ARTÍCULO 31.- La Comisión Directiva estará conformada por doce miembros:

- a) Un Presidente.
- b) Un Vicepresidente.
- c) Un Secretario.
- d) Un Tesorero.
- e) Cuatro Vocales titulares.
- f) Cuatro Vocales suplentes.

Durarán en sus cargos dos (2) años, podrán ser reelegidos y ejercerán las funciones conforme a lo establecido en la presente Ley, el Estatuto y demás reglamentaciones.

ARTÍCULO 32.- Corresponde a la Comisión Directiva el gobierno, administración y representación del Colegio, ejerciendo en su plenitud las funciones, atribuciones y responsabilidades asignadas.

- a) Ejercer el gobierno de la matrícula profesional y llevar un legajo personal de cada matriculado.
- b) Resolver los pedidos de inscripción en la matrícula, otorgar la habilitación profesional y la credencial correspondiente.
- c) Defender los derechos e intereses profesionales legítimos, el honor y la dignidad de los Corredores Inmobiliarios, velando por el decoro, prestigio e independencia de la profesión.
- d) Representar a los Colegiados ante los Poderes Públicos.
- e) Proyectar el Código de Ética, Estatutos, Reglamentos y Procedimientos para la tramitación de las oposiciones a la inscripción en la matrícula.
- f) Denunciar el ejercicio ilegal de la profesión.
- g) Cumplir y hacer cumplir las disposiciones de esta ley, los Estatutos, las Resoluciones de las Asambleas y demás normas que regulan la profesión.
- h) Dictar resoluciones.
- i) Decidir la contratación de empleados, su remuneración y su remoción.
- j) Reunirse por lo menos una vez al mes.
- k) Convocar a Asambleas, dictar el orden del día de las mismas y hacer cumplir sus resoluciones.
- l) Propender al perfeccionamiento profesional, con el dictado de cursos, seminarios, jornadas o congresos.
- m) Fomentar el espíritu de solidaridad y asistencia recíproca entre sus miembros.
- n) Procurar los recursos necesarios para el funcionamiento y cumplimiento de los fines del Colegio, pudiendo cobrar cuotas periódicas a los matriculados, adquirir bienes y administrar el patrimonio del Colegio. Para todo acto de disposición sobre bienes registrables, deberá contar con previa autorización de la Asamblea.
- o) Tomar juramento a sus miembros.
- p) Intervenir como árbitro en cuestiones atinentes al ejercicio profesional y evacuar las consultas que se le formulen, conforme a la reglamentación.



Cámara de Diputados

SAN JUAN

Continuación de la Ley N° 1108-A.-

q) Realizar todo otro acto conducente al eficiente ejercicio de las funciones asignadas, en un todo de acuerdo a las previsiones de la presente ley, el Estatuto y demás normas en vigencia.

ARTÍCULO 33.- La Comisión Directiva deliberará válidamente con más de la mitad de sus miembros, tomando resoluciones por simple mayoría de votos. En caso de empate el voto del Presidente se computará como doble.

ARTÍCULO 34.- El Presidente de la Comisión Directiva tendrá la representación legal del Colegio Público de Corredores Inmobiliarios de la Provincia de San Juan. En caso de vacancia del Presidente, será reemplazado por el Vicepresidente y así sucesivamente por los Vocales Titulares primero, segundo o tercero. En caso de vacancia de algún otro miembro de la Comisión, se reemplazarán por los Vocales en el orden establecido.

ARTÍCULO 35.- Los integrantes de la Comisión Directiva no son responsables, personal ni solidariamente, por las obligaciones del Colegio Profesional. Tal eximente no tendrá efecto en caso de administración fraudulenta. La suspensión o cancelación de la matrícula es causal de remoción de los miembros de la Comisión Directiva.

Capítulo III Comisión Revisora de Cuentas

ARTÍCULO 36.- La Comisión Revisora de Cuentas estará conformada por tres (3) miembros titulares y tres (3) miembros suplentes, quienes deberán reunir las mismas condiciones que los miembros de la Comisión Directiva, permanecerán en sus cargos dos años, no pudiendo ser reelegidos nuevamente sino con un intervalo de un periodo. La suspensión o cancelación de la matrícula es causal de remoción.

ARTÍCULO 37.- La Comisión Revisora de Cuentas tiene a su cargo la tarea de control de la administración, destino y aplicación de los fondos que recaude el Colegio por cualquier concepto, el cumplimiento de las obligaciones impositivas y provisionales, pudiendo examinar los comprobantes, bienes o valores y sus respectivas registraciones, debiendo emitir un dictamen anual, que se publicará con la memoria y los estados contables del Colegio.

Capítulo IV Tribunal de Ética y Disciplina

ARTÍCULO 38.- El Tribunal de Ética y Disciplina estará integrado por tres (3) miembros titulares y tres (3) suplentes, elegidos de conformidad a la presente ley, requiriéndose las mismas condiciones que las exigidas a los miembros de la Comisión Directiva. Durarán en sus cargos dos (2) años, podrán ser reelegidos, y ejercerán las funciones conforme a lo establecido en la presente Ley, el Estatuto y demás reglamentaciones. La suspensión o cancelación de la matrícula es causal de remoción.

ARTÍCULO 39.- El Tribunal de Ética y Disciplina designará entre sus vocales un Presidente, un Vicepresidente y un secretario. Un miembro podrá ser recusado sin causa y dos miembros podrán ser recusados, solo con expresión de causa. Las excusaciones y recusaciones con causa se resolverán conforme a lo preceptuado sobre la materia en el Código Procesal Civil y Comercial de la Provincia de San Juan.



Cámara de Diputados

SAN JUAN

Continuación de la Ley N° 1108-A.-

ARTÍCULO 40.- Ejercerá la potestad disciplinaria de la matrícula y aplicará las sanciones previstas en la presente ley y en el Código de Ética sancionado según lo prevé el inciso o) del artículo 15. Podrán realizar inspecciones en oficinas, locales, o en los inmuebles objeto del accionar profesional de un matriculado, a los efectos de verificar su funcionamiento o actuación con apego a la ley. El acta que se confeccionará será agregada en copia al legajo del matriculado.

ARTÍCULO 41.- En todo procedimiento a efectuarse por infracción a lo dispuesto en esta ley y el respectivo Código de Ética, se respetarán las normas del debido proceso y el derecho de defensa. El Tribunal de Ética y Disciplina deberá instruir sumario, el que podrá ser iniciado por las autoridades constituidas, un corredor matriculado, o un tercero interesado. Se adoptarán las medidas necesarias e indispensables para el respeto de los derechos del matriculado.

ARTÍCULO 42.- El Tribunal puede disponer la comparecencia de testigos, inspecciones y toda diligencia que consideren pertinentes para la investigación, garantizando el debido proceso y el derecho de defensa. En caso de oposición adoptará las medidas administrativas pertinentes para posibilitar la sustanciación del caso.

ARTÍCULO 43.- El matriculado imputado tendrá un plazo de diez (10) días para contestar y ofrecer prueba de su defensa, la que se diligenciará dentro de los diez (10) días de concluido el plazo anterior. Clausurado el sumario, el Tribunal de Ética y Disciplina deberá expedirse dentro de los diez (10) días siguientes. La decisión recaída deberá ser notificada al imputado dentro de los dos (2) días de pronunciada.

ARTÍCULO 44.- Las sanciones previstas en el artículo 45 incisos a), b) y c) serán aplicadas por el Tribunal de Ética y Disciplina con el voto de la mayoría de los miembros que lo integran. Las establecidas en los incisos d), e) y f) requerirán el voto favorable de los dos tercios del Tribunal en pleno y deberán publicarse. Las sanciones previstas en los incisos a), b) y c) del artículo 45 sólo podrán ser motivo de reconsideración ante el mismo Tribunal, dentro del quinto día de su notificación. Las otras podrán apelarse por ante la Cámara de Apelación Civil y Comercial de la Provincia de San Juan. El recurso deberá ser interpuesto y fundado ante el Tribunal de Disciplina, dentro de los diez (10) días de notificada la sentencia y el Tribunal de Apelación resolverá dentro de los quince (15) días de recibido el expediente. El Tribunal de Ética y Disciplina deberá llevar un libro de resoluciones donde registrará las decisiones recaídas en las causas disciplinarias que haya sustanciado. La renuncia a la inscripción en la matrícula no impedirá el juzgamiento del renunciante.

ARTÍCULO 45.- Las sanciones disciplinarias consistirán en:

- a) Llamadas de atención.
- b) Apercibimiento.
- c) Multa.
- d) Inhabilitación de hasta cinco (5) años para integrar la Comisión Directiva.
- e) Suspensión de hasta doce (12) meses en la matrícula, y
- f) Cancelación de la inscripción en la matrícula.

ARTÍCULO 46.- Los matriculados que omitan las obligaciones impuestas por el Artículo 8º o infrinjan las prohibiciones establecidas por esta ley, serán sancionados con apercibimiento, o con multa que determine la Asamblea



Cámara de Diputados

SAN JUAN

Continuación de la Ley N° 1108-A.-

conforme al Artículo 15, a favor del Colegio Público de Corredores Inmobiliarios de la Provincia de San Juan, graduada en razón de la gravedad de la falta, por Resolución del Tribunal de Ética y Disciplina, fundado en el Estatuto del Colegio y el Código de Ética.

ARTÍCULO 47.- La multa prevista en el artículo anterior será duplicada cuando se promoviera la venta o cualquier otra transacción valiéndose de publicidad falsa o engañosa, de la que pudiera derivar perjuicio a los contratantes. Corresponderá igual sanción al que ofrezca, publicite o promocióne operaciones sobre inmuebles con mejoras o servicios inexistentes, o consigne en forma deliberadamente errónea el precio o condiciones de pago.

ARTÍCULO 48.- La sanción será de hasta seis meses de suspensión de la matrícula cuando se hubiere sancionado con multa por dos (2) veces en un mismo año o tres (3) veces en dos años consecutivos.

ARTÍCULO 49.- Además de las sanciones previstas en los artículos anteriores, procederá la suspensión de la matrícula hasta por doce meses en caso de inobservancia de obligaciones impuestas por los incisos b), c) y e), del artículo 12 de la presente ley.

ARTÍCULO 50.- Será cancelada la matrícula del corredor cuando:

- 1) Fuere suspendido más de tres veces en cinco años.
- 2) Ejecute actos de corretaje inmobiliario durante la vigencia de una suspensión.
- 3) Haya sido condenado por la comisión de delitos dolosos que afecten gravemente el decoro, la dignidad y probidad del ejercicio del corretaje inmobiliario.

La cancelación será publicada en el Boletín Oficial y en un diario de gran difusión en la Provincia de San Juan.

ARTÍCULO 51.- El matriculado a quien le sea aplicada una suspensión o cancelación de la matrícula, deberá reintegrar al Colegio Público de Corredores Inmobiliarios de la Provincia de San Juan el correspondiente certificado habilitante dentro de las cuarenta y ocho horas de quedar firme la resolución del Tribunal de Ética y Disciplina. El incumplimiento de esta obligación generará la pérdida o ejecución de la garantía constituida conforme al inciso g) del artículo 3º.

ARTÍCULO 52.- El Corredor Inmobiliario por cuya responsabilidad o negligencia se anulare un contrato o se frustrare una operación, perderá el derecho a la remuneración y al reintegro de gastos, sin perjuicio de las demás sanciones que pudieren corresponder.

ARTÍCULO 53.- Lo dispuesto en los artículos precedentes rige sin perjuicio de las sanciones que el Tribunal de Ética y Disciplina se encuentra facultado a aplicar por las infracciones contenidas en el Código de Ética y Disciplina a dictarse.

ARTÍCULO 54.- Sin perjuicio de la medida disciplinaria que le correspondiere, el corredor culpable podrá ser inhabilitado para poder formar parte de la Comisión Directiva hasta por cinco (5) años. Sin perjuicio de ello el órgano a que perteneciese podrá suspenderlo preventivamente por el término que dure el proceso originado.



Cámara de Diputados

SAN JUAN

Continuación de la Ley N° 1108-A.-

ARTÍCULO 55.- Las acciones disciplinarias prescriben al año de producido el hecho que autorice su ejercicio. Cuando se tratare del caso previsto en el inciso 3) del artículo 50 el plazo regirá desde la terminación del juicio criminal.

ARTÍCULO 56.- El Corredor Inmobiliario excluido de la matrícula no podrá ser reinscripto sino después de transcurridos dos años desde la sanción y previa resolución fundada de la Comisión Directiva.

ARTÍCULO 57.- Los miembros de la Comisión Directiva o del Tribunal de Ética y Disciplina solo pueden ser removidos por las siguientes causas:

- 1) La inasistencia no justificada a tres reuniones consecutivas o cinco alternadas, en el año de los órganos a que pertenecen.
- 2) Mala conducta, negligencia o morosidad en el ejercicio de sus funciones.
- 3) Inhabilidad o incapacidad.
- 4) Violación a las normas de esta ley o a las de conducta profesional.

ARTÍCULO 58.- En los casos señalados por el inciso 1) del artículo anterior cada órgano decide la remoción de sus miembros luego de producida la causal. La resolución debe adoptarse por la mayoría de los dos tercios de los miembros del órgano correspondiente.

ARTÍCULO 59.- Los tres órganos en conjunto resuelven la separación de los miembros incurso en alguna de las causales indicadas en el inciso 2), 3) y 4) del artículo 57. La resolución debe adoptarse por la mayoría de los dos tercios de los miembros de los tres órganos en conjunto.

ARTÍCULO 60.- Antes de resolver la remoción el miembro incurso en la causal de ella, debe ejercer su defensa en los términos y por las normas que determine el reglamento.

Capítulo V De la intervención

ARTÍCULO 61.- Intervención: El Colegio podrá ser intervenido por el Poder Ejecutivo Provincial cuando mediere una causa institucional grave y al solo efecto de su reorganización. La intervención no podrá durar en ningún caso más de ciento ochenta (180) días y sin renovación automática de periodo alguno, estableciendo en primer lugar el cronograma electoral de normalización. En su caso la designación del interventor deberá recaer sobre un matriculado habilitado. Si la reorganización y/o el cese de la intervención no se produce en el plazo establecido precedentemente indicado, cualquier colegiado podrá recurrir a la Corte de Justicia de la Provincia para requerir el cumplimiento de las presentes disposiciones.

Capítulo VI Disposiciones generales

ARTÍCULO 62.- El Colegio Público de Corredores Inmobiliarios de la Provincia de San Juan podrá recurrir a los órganos judiciales competentes a los efectos de hacer cumplir las sanciones impuestas, o hacer cesar el ejercicio irregular del corretaje inmobiliario que tuviera conocimiento por sí, o por denuncia de terceros, aún valiéndose del auxilio de la fuerza pública, si fuere necesario.



Cámara de Diputados

SAN JUAN

Continuación de la Ley N° 1108-A.-

ARTÍCULO 63.- En caso de actuación judicial por denuncia de un damnificado, el Colegio Público de Corredores Inmobiliarios de la Provincia de San Juan será notificado para que designe un representante que actúe en la verificación de la presunta infracción.

Título III

Capítulo único Disposiciones transitorias

ARTÍCULO 64.- Quedarán habilitados para el ejercicio de sus funciones, los corredores inmobiliarios que a la fecha de la sanción de la presente ejercieren la actividad conforme a las leyes vigentes en cada tiempo, habiendo reunido los requisitos exigidos por la Ley vigente al inicio de su actividad, aun cuando no estuvieren matriculados, debiendo solicitar en un plazo no mayor a ciento veinte (120) días contados a partir de la convocatoria que a tal efecto realicen las autoridades definitivamente electas del Colegio Público de Corredores Inmobiliarios, su matriculación.

ARTÍCULO 65.- Hasta tanto sean proclamadas las autoridades previstas en el artículo 21, electas bajo la forma dispuesta en la presente Ley y el Estatuto que se dicte, el Poder Ejecutivo Provincial, a propuesta de los corredores inmobiliarios auto-convocados en Asamblea, designará una Comisión Directiva Transitoria integrada por seis miembros, quienes ocuparán los cargos de Presidente, Secretario, Tesorero y tres vocales, que tendrá las siguientes obligaciones y facultades:

- a) Confeccionar el Estatuto o Reglamento Interno del Colegio Público de Corredores Inmobiliarios, dentro del plazo improrrogable de 90 días contados a partir de la fecha de la designación de la Comisión Directiva Transitoria.
- b) Confeccionar el padrón provisorio de corredores Inmobiliarios conforme a las pautas dispuestas en el artículo 64, que a sus efectos reglamentará, dentro del plazo improrrogable de 90 días contados a partir de la fecha de la designación de la Comisión Directiva Transitoria.
- c) Dentro de los treinta (30) días de concluido el proyecto de Estatuto, lo pondrá a disposición de los corredores que integran el padrón provisorio, a fin de que tomen conocimiento y puedan sugerir modificaciones. Vencido dicho plazo, los convocará a una Asamblea Extraordinaria para la consideración y aprobación del Estatuto dentro de los treinta (30) días subsiguientes.
La Asamblea Extraordinaria elegirá además una Junta Electoral conformada por tres (3) miembros quienes no podrán integrar las listas de cargos.
Las convocatorias deberán realizarse por un día en el Boletín Oficial de la Provincia de San Juan y por tres días en un diario de alcance provincial.
- d) Cumplidas las obligaciones emergentes de los incisos a), b) y c) del presente artículo, la Comisión Directiva Transitoria convocará, dentro del plazo de 30 días de aprobado el Estatuto, a elección de las autoridades previstas en el artículo 21 de la presente Ley sobre la base del cronograma electoral que establecerá la Junta Electoral, el que deberá ser publicado por un día en el Boletín Oficial de la Provincia de San Juan y por tres días en un diario de alcance provincial.
- e) La Comisión Directiva Transitoria cesará en sus funciones cuando haya proclamado, tomado juramento y puesto en posesión de los cargos a las autoridades electas.



Cámara de Diputados

SAN JUAN

Continuación de la Ley N° 1108-A.-

ARTÍCULO 66.- Se excluye de la Ley N° 149-A a los Corredores Inmobiliarios, los que se rigen por esta Ley.

ARTÍCULO 67.- Comuníquese al Poder Ejecutivo.