

## **Código de Ética Profesional para Corredores Inmobiliarios**

### Normativa General

El ejercicio de la actividad no está encaminado únicamente a los aspectos técnicos, sino que se ve acompañada de una función socialmente responsable y respetuosa de la dignidad humana.

El presente código está dirigido a los corredores inmobiliarios que ejercen su actividad en el ámbito de la Provincia de Salta, estableciéndose las obligaciones morales de dichos profesionales en el desempeño de su actividad, ya que deben conducirse conforme a principios éticos inmutables y hacerse moralmente responsables por aquellos actos que pueden o no sancionarse por el Derecho positivo vigente, pero que igualmente resultan repudiables en virtud de los principios de honestidad y corrección de orden supremo y permanente que deben primar en el ejercicio profesional.

### Capítulo II

#### Desarrollo

Artículo 1. El corredor inmobiliario debe ejercer su profesión con decoro, dignidad e integridad, manteniendo los principios éticos por encima de sus intereses personales y los de su empresa. Respetando la dignidad de la profesión, rechazando y denunciando las actuaciones que se supongan ilegales; cualquier negocio que sea deshonesto, corrupto o impropio y en general todo hecho que represente inhabilidad, incapacidad y deshonor para la profesión.

Artículo 2. No permitirá que al amparo de su nombre, otras personas realicen actividades impropias del ejercicio profesional, ni participará en negocios incompatibles con la profesión y con Ley. No debiéndose permitir el uso de su nombre o crédito profesional, para facilitar, hacer pasible o encubrir el ejercicio de la profesión por quienes no estén legalmente habilitados para hacerlo.

Artículo 3. No avalará con su firma a título oneroso ni gratuito, documentación inherente a la profesión que no haya sido estudiada, ejecutada o controlada personalmente, o que sea falsa o no tenga un soporte cierto. Absteniéndose de prestar servicios profesionales a personas o entidades cuyas prácticas u honorabilidad estén en contra de los principios éticos o fuera de la Ley.

Artículo 4. Mantendrá el secreto profesional como norma de conducta de todas sus actuaciones relacionadas con su ejercicio profesional, a no ser que haya autorización de las partes involucradas para divulgar información. Esta obligación únicamente cederá ante la necesidad de la defensa personal del profesional cuando sea objeto de acusaciones por parte de su cliente; pudiendo revelar lo que le sea indispensable para su defensa y en la medida que su conciencia se lo aconseje.

Artículo 5. Nunca proporcionará información incorrecta a su comitente o terceros. Debiendo abstenerse de exagerar las condiciones de los bienes de manera que puedan inducir a engaño a los interesados. Dedicará a sus comitentes toda su capacidad y conocimientos, buscando obtener los mejores resultados. Demostrándoles capacidad, información, honradez, gentileza y respeto; procurando que su actividad sirva al bien común y a la economía en general.

Artículo 6. Mantendrá el secreto profesional como norma de conducta de todas sus actuaciones relacionadas con su ejercicio profesional, a no ser que haya autorización de las partes involucradas para divulgar información. Esta obligación únicamente cederá ante la necesidad de la defensa personal del profesional cuando sea objeto de acusaciones por parte de su cliente; pudiendo revelar lo que le sea indispensable para su defensa y en la medida que su conciencia se lo aconseje. Sólo podrá conceder, directa o indirectamente, comisiones por la obtención de una labor profesional derivadas de su trabajo, a personas o firmas que sean sus colaboradores en el ejercicio profesional.

Artículo 7. Actuará en todo tiempo con la máxima imparcialidad de criterio. Proponiendo los negocios con claridad, exactitud y precisión y comunicando toda duda razonable a su cliente. El cumplimiento de las obligaciones legales y reglamentarias de su profesión, sus costumbres y modalidades, deben fundarse en normas morales y no sólo en la coercitividad

Artículo 8. No debe aconsejar ningún acto que por su conciencia no sea conveniente para sus comitentes; absteniéndose de formular afirmaciones o negociaciones inexactas, escritos incompletos, aproximativos o contrarios a la verdad. Es responsable de los errores y omisiones que de sus actos surjan consecuentemente, y deberá ofrecer espontáneamente el resarcimiento de los daños que, con motivo de ello, su comitente sufriera.

Artículo 9. No debe retener indebidamente documentos o bienes que no sean de su pertenencia. Debiendo respetar la ley, las autoridades públicas y cumplir estrictamente las disposiciones fiscales que graven su profesión

Artículo 10. La asociación con terceros, cualquiera sea la forma legal que adopte, con el propósito ostensible o implícito de aprovechar su influencia para conseguir asuntos o ventas, será considerada falta grave atentatoria de la dignidad profesional y contraria a los principios morales fundamentales que sustentan y regulan el ejercicio de la profesión.

Artículo 11. Publicidad: La publicidad que realicen los Corredores Inmobiliarios debe ser precisa e inequívoca, evitando incluir información que pueda inducir a errores a los interesados, y observar las siguientes reglas:

1. a) Consignar la tipología de la oferta, en forma clara sin que permita más de una interpretación.

2. b) Cuando se ofrezcan facilidades para el pago del precio o financiación debe detallarse íntegramente la oferta, incluyendo expresamente las tasas a aplicarse y el precio total financiado;
3. c) No ofrecer formas y condiciones de pago, o planes de financiación a cargo de terceros, que no hayan sido previamente acordados con éstos;
4. d) No anunciar calidades que los inmuebles ofrecidos no posean o condiciones que no sean ciertas;

Artículo 12. El Corredor Inmobiliario debe indicar en cada aviso publicitario siempre su nombre o razón social (en caso de tratarse de un nombre de fantasía deberá agregar el nombre y apellido del corredor matriculado responsable), el domicilio, teléfono y número de matrícula.

Artículo 13. Percibirá la comisión pactada por Ley o por uso y costumbre le corresponda, con cliente o colega que, por cualquier motivo, sean percibidos por el corredor, deben ser inmediatamente entregados a aquellos o aplicados al objeto indicado por los mismos. La simple demora en comunicar o restituir será considerada falta grave.

Artículo 14. Deberá prestar su concurso personal para el mejor desempeño y logro de los fines del Colegio Único de Corredores Inmobiliarios de la Provincia de Salta.

### Capítulo III

#### Normas de Procedimiento

Artículo 15. Serán objeto de sanción disciplinaria, en virtud de lo dispuesto en el artículo 90, inciso B) de la Ley 7629, la violación de cualquiera de las disposiciones contenidas en este Código, siendo su enumeración meramente enunciativa.

Artículo 16. Las sanciones disciplinarias, y accesoria legal, a aplicarse serán las establecidas en los artículos 90 y 91 respectivamente, de la Ley 7629.

Artículo 17. La denuncia deberá formularse por escrito y contendrá la individualización de la persona imputada, domicilio real y legal, los antecedentes del hecho y el ofrecimiento de pruebas. El denunciante deberá justificar su identidad y la representación que invoque, fijando su domicilio legal en la Provincia de Salta. Asimismo, acompañará copia para traslado de denuncia al imputado a fin de que éste ejerza las defensas que estime corresponder.

Artículo 18. En todos los supuestos establecidos en el artículo 81 de la Ley 7629 corresponderá al Consejo Directivo del Colegio Único de Corredores Inmobiliarios de la Provincia de Salta expedirse por resolución fundada, estableciendo si existen o no motivos para elevar la denuncia al Tribunal de Ética y Disciplina. Para el caso de resolver a favor de la formación de expediente disciplinario, el Consejo derivará el mismo sin más trámite a dicho tribunal.

**MEDIDAS CAUTELARES:** En las denuncias promovidas por el Consejo Directivo, este último podrá peticionar al Tribunal se suspenda preventivamente al

transgresor, adoptándose una medida de carácter cautelar previo al curso del proceso. El Tribunal, como accesorio al principal, con criterio excepcional y previa manifestación del Consejo aseverando que la medida cautelar resulta necesaria para asegurar los efectos prácticos de la sentencia definitiva, deberá resolver su procedencia y en tal caso decretarla dentro del plazo de dos (2) días de formulada la petición, inaudita parte. Siendo de aplicación supletoria lo dispuesto por el Código Contencioso Administrativo de la Provincia de Salta

Artículo 19. Respecto de las excusaciones o recusaciones de los miembros del Tribunal de Ética y Disciplina, debe estarse a lo dispuesto por el art. 93 de la Ley 7629. En el caso que por excusaciones y/o recusaciones de los miembros del tribunal, y luego de incorporarse los suplentes no pudiere integrarse el Cuerpo; se formará quórum con los sorteados en audiencia pública, de entre una lista de colegiados que reúnan las condiciones previstas por la ley 7629. Dicho sorteo será llevado a cabo por el Consejo Directivo, labrándose el acta respectiva.

Artículo 20. El Tribunal de Ética y Disciplina, previo a todo otro trámite citará al denunciante a ratificar la denuncia, quien deberá presentarse dentro del perentorio término que fije el tribunal, bajo apercibimiento de dársele por decaída su presentación.

Una vez cumplida esta diligencia y formulada la ratificación en legal tiempo y forma, divídase el procedimiento en dos fases perfectamente diferenciadas:

1. a) Una etapa previa que se inicia una vez cumplidos los trámites indicados en los artículos anteriores, salvo para los asuntos que no admitan demora o aquellos en que por su especial naturaleza, resulte improcedente una etapa preliminar y que deberán ser radicados directamente ante el órgano.

Deberá mediar en uno u otro caso decisión fundada del Tribunal. De optarse por la promoción de esta etapa, se dará intervención a la Asesoría Legal Permanente, su misión será abrir una instancia esencialmente conciliatoria. El asesor interviniente citará a las partes e intentará conciliar a los interesados; si lo logra, el acuerdo será homologado por el Tribunal; y si no lo logra, recién quedará expedita la etapa definitiva, elevándose la denuncia para su tratamiento. En esta etapa todas las actuaciones serán sin formalidades, con excepción de las resoluciones que dicte el Tribunal.

1. b) Una etapa contenciosa que se iniciará una vez agotado el trámite conciliatorio previo, sin arribar a ninguna solución, o directamente en los supuestos en que se prescinda del mismo. Si fracasare la etapa previa, o si se resolviese prescindir de ésta, se procederá a citar al denunciado por idéntico plazo que el otorgado al denunciante para ratificar la denuncia, para que brinde explicaciones, bajo apercibimiento de proseguir las actuaciones en rebeldía. Cumplidas estas diligencias o vencidos los plazos, se sustanciará la causa con amplitud de recepción de pruebas y derecho de defensa (art. 94 Ley 7629); fijándose el término de 15 días hábiles para la recepción de toda la prueba, ordenándose su producción por el término de 30 días hábiles. Clausurado el período probatorio, deberá dicho tribunal expedirse en igual término, a no ser

que por razones excepcionales considere que debe ampliar uno u otro período. Las respectivas ampliaciones no podrán exceder de un total de 60 días hábiles. Vencidos dichos períodos sin resolución, podrá el interesado interponer recurso de queja por retardo ante el Consejo Directivo, quien dispondrá lo necesario para que se dicte sentencia.

Artículo 21. Las sanciones establecidas en el artículo 90 de la Ley 7629 se determinarán con las mayorías previstas en el artículo 97 del mismo cuerpo legal. Contra la resolución del Tribunal de Ética y Disciplina podrá aplicarse el procedimiento recursivo previsto en el artículo 98 de la ley citada.

Artículo 22. La resolución del Tribunal de Ética y Disciplina será siempre fundada y una vez firme, se comunicará al Consejo Directivo para su cumplimiento y anotación en el legajo personal del colegiado.

Artículo 23. La sanción establecida en el artículo 91, apartado D) de la Ley 7629, podrá ser dispuesta siempre que, a juicio del Tribunal, la falta cometida lo amerite por su extrema gravedad y/o por los antecedentes del imputado. A los efectos de la revisión de dicha sanción, se estará a lo establecido por el artículo 98 de la Ley 7629.

Artículo 24. Para su mejor funcionamiento, se establece que el Tribunal de Ética y Disciplina será asistido por un Secretario "ad-hoc" De asesoría jurídica con título de abogado.

Artículo 25. Serán de aplicación supletoria a la presente normativa las disposiciones aplicables contenidas en el Código Contencioso Administrativo de la Provincia de Salta.