



Colegio de Corredores Inmobiliarios
de la Provincia de Santa Fe - 1ª Circ.

RESOLUCIÓN N° 06

Santa Fe, 15 de mayo de 2012.-

VISTO:

La necesidad de contar con un Código de Ética que inspire la conducta y la actividad desplegada por los matriculados en este Colegio de Corredores Inmobiliarios de la Provincia de Santa Fe, 1ª Circunscripción; y,

CONSIDERANDO:

Que, conforme la Ley N° 13.154, en su artículo 19, la organización y funcionamiento de este Colegio se rige por dicha ley, "(...) su reglamentación, por los estatutos, reglamentos internos y Código de Ética Profesional que en consecuencia se dicten (...)".

Que, en cumplimiento de dicha norma, resulta necesario entonces proyectar el instrumento que establezca los deberes éticos que todo profesional debe cumplir en relación con la profesión, los clientes, los colegas y el propio Colegio.

Que según el Art. 37, inc. 2, de la Ley N° 13.154, se enumera entre las funciones del Directorio, proyectar el Código de Ética de la institución.

Que, para el cumplimiento de dicho cometido, este Directorio ha considerado oportuno requerir la opinión del Tribunal de Disciplina y Ética Profesional sobre la estructura y lineamientos generales que debería contener el aludido Código.

Que, habiéndose reunido el Tribunal, ha elevado al Directorio proyecto de Código de Ética.

Que, el mentado proyecto, ha sido revisado y discutido por el Directorio, recabándose el correspondiente asesoramiento jurídico.

Que, por su parte, este Directorio ha elaborado el Reglamento Disciplinario, que establece las pautas procedimentales a las que deberá atenerse la actuación del Tribunal de Disciplina y Ética Profesional, para la investigación y juzgamiento de las faltas a la ética profesional.

Que, en consecuencia, corresponde el dictado de la Resolución que apruebe, *ad referéndum* de la Asamblea Ordinaria, el Código de Ética elaborado por este Directorio.

Por ello,

EL DIRECTORIO DEL COLEGIO DE CORREDORES INMOBILIARIOS DE LA PROVINCIA DE SANTA FE – 1ª CIRC.

RESUELVE:

Art. 1º: Aprobar el Código de Ética que como Anexo I forma parte integrante de la presente.

Art. 2º: Aprobar el Reglamento Disciplinario que como Anexo II forma parte integrante de la presente.

Art. 3º: La validez de los instrumentos referidos en los artículos precedentes, queda sujeta a la aprobación por parte de la Asamblea Ordinaria para el ejercicio 2012, de lo actuado por este Directorio.

Art. 4º: Registrar, comunicar a los matriculados y publicar en el sitio web institucional.



Colegio de Corredores Inmobiliarios
de la Provincia de Santa Fe - 1ª Circ.

RESOLUCIÓN Nº 06

ANEXO I

CÓDIGO DE ÉTICA PROFESIONAL

GLOSARIO:

- **Colegio:** Colegio de Corredores Inmobiliarios de la Provincia de Santa Fe – 1ª Circunscripción.
- **Corredor/es Inmobiliario/s:** Profesionales matriculados en el Colegio o que por Convenio de Reciprocidad ejerzan en el ámbito de competencia del mismo.
- **Tribunal:** Tribunal de Disciplina y Ética Profesional del Colegio.

CAPÍTULO I: PRINCIPIOS GENERALES

Artículo 1º.- Libertad.

El corredor inmobiliario tiene el derecho de ejercer libremente su profesión dentro del marco que fija el Bloque de Constitucionalidad y las Leyes que regulan la actividad.

Artículo 2º.- Respeto por los Derechos y la Dignidad de las Personas.

El corredor inmobiliario se compromete a respetar y adherir a los principios establecidos en la Constitución Nacional. En particular, respetar la dignidad y el valor de todas las personas y el derecho a la privacidad, confidencialidad, diversidad y autonomía.

Artículo 3º.- Respeto a la ley.

Es deber primordial respetar y hacer respetar la Ley de creación del Colegio, el Estatuto, 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, asumiendo la responsabilidad por su cumplimiento.

Artículo 4º.- 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 del efecto que éstos tienen en su trabajo.

Artículo 5º.- Competencia.

Es responsabilidad del corredor inmobiliario tener un nivel de competencia idóneo, 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.



Colegio de Corredores Inmobiliarios
de la Provincia de Santa Fe - 1ª Circ.

RESOLUCIÓN N° 06

Artículo 6°.- 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 7°.- 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.

Este principio obliga a explicitar, a quien corresponda, las situaciones en que exigencias externas entren en conflicto con este Código de Ética.

CAPÍTULO II: NORMAS GENERALES

Artículo 8°.- 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.

También gobierna la actuación de los colegas matriculados en otros Colegios y que, por Convenios de Reciprocidad u otros similares, se desempeñen en la jurisdicción del Colegio de Corredores Inmobiliarios de la Provincia de Santa Fe de la 1ª Circunscripción.

Artículo 9°.- Alcance.

Se hayan comprendidos en el presente Código, los actos de los corredores inmobiliarios en cuanto puedan afectar el buen nombre del Colegio, las reglas de convivencia profesional, la ética, el decoro, el respeto y la consideración debidos a los clientes y colegas.

Artículo 10°.- Faltas de Ética. Valoración amplia.

La enumeración de faltas de ética que en este Código se realiza, es general y no taxativa, por lo cual no margina a otras no enunciadas y que, a juicio del Tribunal de Disciplina y Ética Profesional, puedan reprocharse a un colegiado, conforme una valoración amplia sobre lo que implica el actuar probo exigido a los corredores inmobiliarios.

Esto supone, que no se reputa permitido todo aquello que no está expresamente prohibido en el articulado de este Código, dado que no pueden abarcarse todas las conductas y sus matices, debiéndose dejar un margen razonable de interpretación a quienes son responsables del juzgamiento de las faltas cometidas.

Artículo 11°.- 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.



Colegio de Corredores Inmobiliarios
de la Provincia de Santa Fe - 1ª Circ.

RESOLUCIÓN Nº 06

Artículo 12º.- 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 Directorio 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: NORMAS PARTICULARES

APARTADO 1. RESPECTO DEL EJERCICIO PROFESIONAL

Artículo 13º.- Negocios deshonorosos / prohibidos.

Los corredores inmobiliarios tienen el deber de rechazar cualquier negocio que sea ilegal, deshonesto, corrupto o impropio o que, en general, mancille la profesión y, en su caso, de denunciar frente al Directorio 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 14º.- 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.

Artículo 15º.- Honorarios irrisorios.

Implica una infracción a este Código, por configurar una competencia desleal, percibir honorarios no proporcionados con el tipo de 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.

Artículo 16º.- 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 cartelera, 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.

Artículo 17º.- Denuncias.

Es deber de los corredores inmobiliarios denunciar al Colegio, previa comprobación formal de los hechos, toda irregularidad o violación de las normas que rigen la profesión, como medio de salvaguardar el prestigio de la misma.



Colegio de Corredores Inmobiliarios
de la Provincia de Santa Fe - 1ª Circ.

RESOLUCIÓN N° 06

APARTADO 2. RESPECTO DE LOS COLEGAS

Artículo 18º.- Libertad de ejercicio profesional.

Se considera una grave falta de ética contra la libertad de ejercicio profesional, el proceder de un corredor inmobiliario que tenga por resultado desvincular a otro colega de una operación para la cual este último estaba designado.

Artículo 19º.- Vinculación con clientes ajenos.

Está prohibido por desleal, intervenir en asuntos confiados a otro colega sin causa justificada, sin previo aviso al mismo y sin dejar a salvo sus derechos. De igual manera, será reprochado a los corredores inmobiliarios realizar por sí, o por interpósita persona, acciones tendientes a atraer asuntos atendidos por otros profesionales.

Pero tendrá derecho a prestar sus servicios si le fueran requeridos, debiendo comunicarlo previamente al otro profesional.

Artículo 20º.- Trato con los colegas.

Los corredores inmobiliarios deberán cuidarse de formular juicios o términos ofensivos a la dignidad de los colegas; o de compartir la maledicencia del cliente hacia colegas que lo hayan asistido en operaciones anteriores; o aludir a antecedentes personales, ideológicos, políticos, religiosos o raciales que puedan resultar ofensivos o discriminatorios para el colega o su cliente.

Igualmente, deberán mantener la mayor cordialidad en el trato con los colegas, suministrándoles cuanta información pueda serles útil.

Artículo 21º.- Conflictos entre colegas.

Los corredores inmobiliarios deben procurar que los conflictos entre colegas se resuelvan dentro de un marco de dignidad y respeto, conjugando elementos que contribuyan a su clarificación. De no ser así, deberán elevar los antecedentes del caso al Directorio del Colegio en busca de su intermediación.

Artículo 22º.- Honorarios.

Cuando el profesional actúe por delegación de otro colega debe abstenerse de recibir emolumentos o cualquier clase de retribución, sin la autorización de quien le delegó la tarea.

No debe aceptar participación o comisión alguna, por asuntos que en el ejercicio de las actividades profesionales, sean encomendadas a otro colega, con la excepción de aquellas que correspondan a la realización conjunta de una labor.

APARTADO 3. RESPECTO DE LOS CLIENTES

Artículo 23º.- Defensa intereses clientes.

Es deber ineludible de los corredores inmobiliarios defender los intereses que le son confiados con toda lealtad y buena fe, dedicando a ellos todos sus conocimientos y energías.

Artículo 24º.- Deber de información.

Es deber de los corredores inmobiliarios brindar información exacta, detallada y veraz a los clientes, comunicando todas las circunstancias que pudieran influir sobre la conclusión de la operación; en particular lo relativo al objeto y al precio de mercado.

Por dicho motivo, se considerará una transgresión a este Código la manipulación de la información que se brinda, respecto al valor o cualidades de los bienes objeto de los actos jurídicos en los que interviene



Colegio de Corredores Inmobiliarios
de la Provincia de Santa Fe - 1ª Circ.

RESOLUCIÓN N° 06

el corredor inmobiliario, con el propósito deliberado de obtener un beneficio indebido o perjudicar a cualquiera de los clientes.

Artículo 25°.- Deber de ecuanimidad y lealtad.

Es deber de los corredores inmobiliarios actuar con ecuanimidad y lealtad para con todas las partes interesadas en una operación inmobiliaria determinada, evitando perjudicar a una parte o beneficiar en demasía a una en desmedro de la otra.

Dicho deber no rige en el caso de que el corredor inmobiliario represente exclusivamente a una sola de las partes intervinientes en la negociación.

Al mismo tiempo, no debe aconsejar ningún acto a sabiendas que es fraudulento o inconveniente para sus clientes, para terceros y/o el bien público.

Artículo 26°.- Interrupción intempestiva de los servicios.

Supone un actuar desleal, que atenta contra el decoro de la profesión, la interrupción injustificada de los servicios profesionales contratados, sin avisar al cliente con la debida antelación.

Artículo 27°.- Retención indebida.

Será una infracción a este Código no devolver o demorar injustificadamente la entrega o restitución de fondos, documentos o bienes que le hubieran sido confiados por el cliente en el ejercicio profesional.

Artículo 28°.- Secreto Profesional.

Las relaciones entre profesionales y clientes deben desarrollarse con la reserva y confidencialidad que la situación demande.

Constituye una deslealtad para con el cliente violar el secreto profesional, salvo para salvaguardar un bien jurídico superior, que lo exija la defensa personal del corredor frente al cliente, o que este último lo haya autorizado expresamente.

Está también prohibido aceptar, con posterioridad a una gestión profesional determinada, negocios que perjudiquen al antiguo cliente valiéndose de la información que éste le hubiera confiado y que estaba protegida por tal secreto.

Artículo 29°.- Falsas garantías.

Le está prohibido al corredor inmobiliario garantizar al cliente el éxito de la gestión profesional o crearle falsas expectativas minimizando o magnificando los riesgos de los negocios que se le quieren encomendar.

Artículo 30°.- Reintegro gastos.

Los corredores inmobiliarios tienen el derecho de percibir del comitente el reintegro de los gastos convenidos y realizados, salvo pacto o uso contrario. No así, cuando por culpa del corredor se anulare, disolviera un contrato o se frustrare una operación, sin perjuicio de las demás responsabilidades a las que hubiere lugar.

APARTADO 4. RESPECTO DEL COLEGIO

Artículo 31°.- Deberes de colaboración.

Los colegiados tienen el deber de cooperar en el perfeccionamiento de la profesión y de las actividades del Colegio que se orienten a mejorar las condiciones del ejercicio profesional.

Constituyen faltas de ética por incumplimiento del deber de colaboración y solidaridad con el Colegio:



Colegio de Corredores Inmobiliarios
de la Provincia de Santa Fe - 1ª Circ.

RESOLUCIÓN Nº 06

- a) Renunciar a los cargos electivos del Colegio, o a las designaciones para integrar comisiones, salvo causa debidamente justificada.
- b) No asistir a las asambleas o abstenerse de votar, cuando sea el caso.
- c) Desobedecer las citaciones y providencias del Tribunal de Disciplina y Ética Profesional o del Directorio, como así también los pedidos de informe que los Órganos del Colegio le cursen y que sean relativos a su actividad profesional.
- d) No informar al respectivo Colegio los cambios de domicilio profesional, o cualquier información relevante a su legajo personal.

Artículo 32º.- Aportes obligatorios.

Es deber de todo colegiado contribuir con el sostenimiento económico del Colegio, abonando puntual y espontáneamente los aportes y las cuotas mensuales. Dicho deber se hace extensivo al pago de las contribuciones especiales que, eventualmente, fijaren los Órganos del Colegio.

El colegiado que incumpliera en forma reiterada con sus obligaciones de pago, podrá ser pasible de multa, la cual será fijada prudentemente por el Tribunal. Dicha sanción es independiente y no obsta a la suspensión o cancelación de la matrícula profesional, contemplada en el Estatuto del Colegio.

El quantum de la multa, que podrá ser de hasta cien (100) cuotas colegiales, guardará relación con las circunstancias del caso y los antecedentes disciplinarios del infractor.

Artículo 33º.- Discusiones impropias.

Los corredores inmobiliarios se abstendrán de mantener discusiones públicas o privadas sobre asuntos de índole político, racial o religioso en ámbitos del Colegio. Quienes incurran en este obrar impropio, serán invitados a abandonar el local en que se encontraren (cfr. Art. 79º del Estatuto) y los antecedentes del caso serán elevados a conocimiento del Tribunal.

CAPÍTULO IV: DISPOSICIONES VARIAS

Artículo 34º.- Sanciones.

Toda transgresión al presente Código será pasible de las sanciones disciplinarias previstas en la Ley de creación del Colegio, que en cada caso disponga aplicar el Tribunal.

Artículo 35º.- Modificación del Código de Ética Profesional.

La modificación de este Código Estatuto podrá ser promovida por el Directorio, convocándose a todos los miembros colegiados, la que será hecha con la publicidad, formalidades y plazos establecidos para las Asambleas Extraordinarias.

Asimismo podrá ser promovida la modificación a solicitud fundada y firmada, del veinte por ciento (20%) de los colegiados. Las firmas deberán ser certificadas por Escribano Público o Autoridad Judicial. No se dará curso al pedido si no se especifica y determina, con razones concisas, el principio, precepto o cláusula cuya modificación se proponga.

Dentro de los veinte (20) días de efectuado el pedido se convocará a Asamblea Extraordinaria para el tratamiento de la reforma o modificación del Código. El Orden del Día, fijará los puntos a los que estará ceñida la deliberación y sobre los cuales se pronunciará la Asamblea.



Colegio de Corredores Inmobiliarios
de la Provincia de Santa Fe - 1ª Circ.

RESOLUCIÓN N° 06

ANEXO II

REGLAMENTO DISCIPLINARIO

GLOSARIO:

- **Colegio:** Colegio de Corredores Inmobiliarios de la Provincia de Santa Fe – 1ª Circunscripción.
- **Corredor/es Inmobiliario/s:** Profesionales matriculados en el Colegio o que por Convenio de Reciprocidad ejerzan en el ámbito de competencia del mismo.
- **Tribunal:** Tribunal de Disciplina y Ética Profesional del Colegio.
- **Procedimiento:** Procedimiento disciplinario seguido a un Corredor Inmobiliario, de conformidad con el presente Reglamento.

CAPÍTULO I: PRINCIPIOS GENERALES

Artículo 1º: Competencia. 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 Disciplina y Ética Profesional del Colegio, rigiéndose el procedimiento por las disposiciones del presente reglamento.

Artículo 2º: Principios Procesales. Durante el procedimiento disciplinario regirán los principios de intermediación, 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 3º: 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.

Para la consecución de dichos fines, y de la búsqueda 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 4º: Prescripción. No pueden ordenarse la formación de sumario ni sancionarse al corredor después de transcurrido un año de cometido el hecho imputable.

Artículo 5º: 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 6º: 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.



Colegio de Corredores Inmobiliarios
de la Provincia de Santa Fe - 1ª Circ.

RESOLUCIÓN Nº 06

No obstante ello, cuando exista causa penal pendiente originada en 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 reprimida en el Código de Ética del Colegio.

La sanción que se imponga pendiente la causa penal es provisoria y puede sustituirse por otra de mayor gravedad, luego de dictada la sentencia definitiva.

Artículo 7º: Formalidades. El procedimiento será escrito y las actuaciones se agregarán foliadas en el expediente con numeración correlativa. El expediente mismo tendrá un número asignado y se caratulará con el apellido y nombre del denunciado.

Artículo 8º: Citaciones. Notificaciones. Las notificaciones deberán practicarse por cédula en el domicilio personal que figure registrado en el legajo personal del denunciado o en el legal que constituya en su primera presentación. Al denunciante se lo notificará en el domicilio establecido en su escrito.

Artículo 9º: Sentencias y resoluciones. Las sentencias y resoluciones que pongan fin al procedimiento deberán ser suscriptas por todos los integrantes del Tribunal. Los demás decretos y providencias lo serán por el Presidente o, en su ausencia, por cualquiera de los otros miembros. Los secretarios suscribirán por sí solos los de mero trámite y las cédulas de notificación. Los decretos y providencias dictados por el Presidente o el Secretario serán recurribles por ante el Tribunal.

Artículo 10: 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. En ningún caso la paralización del trámite dará lugar a la caducidad del procedimiento.

CAPÍTULO II: PROCEDIMIENTO: SUBSTANCIACIÓN.

Artículo 11: Iniciación. El procedimiento se inicia por:

a) Denuncia formulada contra un Corredor Inmobiliario, por un cliente o tercero perjudicado por la actuación de éste, por un colega, o por autoridad o funcionario público.

La presentación deberá hacerse por escrito en tres (3) ejemplares del mismo tenor, debidamente fundada, ante el Directorio del Colegio.

b) De oficio, cuando el Directorio 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 Directorio que inicie de oficio el procedimiento sumarial.

Artículo 12: Elevación. Recepcionada la denuncia o decretado el proceso de oficio, el Directorio dispondrá la elevación de las actuaciones al Tribunal de Disciplina y Ética Profesional, para la investigación y el juzgamiento de las faltas.

Artículo 13: Audiencia de conciliación. Sin perjuicio de lo establecido en el artículo precedente, el Directorio, si lo considera oportuno, antes de poner en marcha el procedimiento establecido en esta reglamentación, podrá convocar a las partes a una audiencia de conciliación. De llegar a fracasar la referida audiencia, se girarán las actuaciones sin más trámite a conocimiento del Tribunal.



Colegio de Corredores Inmobiliarios
de la Provincia de Santa Fe - 1ª Circ.

RESOLUCIÓN Nº 06

Artículo 14: Instrucción del sumario. Ratificación de la denuncia. Desistimiento. Una vez recibido el expediente por el Tribunal, éste citará al denunciante a fin de que en el plazo de cinco (5) días ratifique la denuncia presentada al Directorio, acompañando toda la documentación obrante en su poder o indicando el lugar donde se halla y la prueba que haga al derecho de su parte. No será necesaria la ratificación, cuando la denuncia lleve patrocinio letrado.

La incomparecencia o no ratificación, se entenderá como desistimiento, facultando al Tribunal a decretar el archivo de las actuaciones, salvo que estime que corresponde su prosecución de oficio.

Sin perjuicio de la ratificación que realice, siempre le está permitido al denunciante desistir de su denuncia, en cualquier estado de la causa, siendo potestad del Tribunal disponer de oficio su prosecución. En este caso, el denunciante quedará obligado a proveer al Tribunal los medios probatorios mencionados en su denuncia y concurrir al Tribunal cuando sea citado.

Artículo 15: Secreto de sumario. Durante la substanciación del sumario, el expediente será secreto y solo podrá ser cotejado por los interesados o sus abogados defensores, peritos designados y asesores del Tribunal.

Artículo 16: Apoderados y defensores. El denunciante podrá designar hasta dos letrados que lo representen, mediante poder.

El denunciado, por su parte, podrá instituir hasta dos defensores, cuya designación, aceptación del cargo y desempeño posterior se regirán por lo que al respecto dispone el Código Procesal Penal.

Artículo 17: 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 18: 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 su descargo.
- c) Negarse a declarar en las audiencias a las que sea citado.
- d) Designar abogado defensor y constituir domicilio *ad litem*.

Artículo 19: Primer decreto. Ratificada que fuera la denuncia, el Tribunal examinará sus términos y de acuerdo con ellos podrá:

- a) Desestimar *in limine* la denuncia, por resolución fundada, cuando ella fuera manifiestamente improcedente o los hechos no correspondan a la competencia del Tribunal.
- b) Disponer la sustanciación de la causa, en cuyo caso se correrá traslado de la denuncia al denunciado para que la conteste dentro del término de diez (10) días, si se domiciliara en la ciudad de Santa Fe, o de veinte (20) si se domiciliara fuera de ella.

Artículo 20: Rebeldía. Si el denunciado no comparece a contestar la denuncia, de acuerdo a lo prescripto en el artículo anterior, el proceso continuará en rebeldía y sin su representación, quedando notificado a partir de esa fecha en la sede del Colegio de todas las providencias y resoluciones que se dicten en el procedimiento disciplinario, a excepción de la resolución definitiva, la cual se comunicará en forma fehaciente en el domicilio legal que obra en su legajo personal.

El denunciado que fuera declarado rebelde podrá comparecer en cualquier estado del procedimiento, sin que ello modifique los efectos de la rebeldía ni se haga retrogradar el trámite.



Colegio de Corredores Inmobiliarios
de la Provincia de Santa Fe - 1ª Circ.

RESOLUCIÓN Nº 06

Artículo 21: Prueba. Con la contestación de la vista el denunciado puede acompañar las pruebas que obren en su poder o indicar el lugar donde ellas se encuentran.

El Tribunal debe aceptar el diligenciamiento de la prueba ofrecida por las partes, salvo la que sea notoriamente improcedente o sobreabundante. Tratándose de prueba ofrecida por la defensa, el decreto que la desestime deberá ser fundado, bajo sanción de nulidad.

Artículo 22: Audiencia y apertura a prueba. Vencido el término para contestar la denuncia, si existieran hechos controvertidos el Tribunal convocará al denunciante y al denunciado a una audiencia a la que deberán concurrir personalmente, a fin de precisar el hecho imputado, de todo lo cual se dejará constancia en acta. La audiencia será privada, salvo que el denunciado pida lo contrario.

No habiendo acuerdo sobre los hechos imputados, la causa se abrirá a prueba por el término de quince (15) días, pudiendo las partes ofrecer nuevas pruebas dentro de los cinco (5) primeros. El plazo para diligenciar la prueba, podrá ser prorrogado por el Tribunal si los medios ofrecidos lo justifican.

En ningún caso procederá la absolución de posiciones del denunciado; pero éste podrá ofrecer como testigo al denunciante.

Los testigos ofrecidos no podrán exceder de cinco, salvo que por la naturaleza de la causa, el Tribunal estime conveniente admitir un número mayor.

Artículo 23: Producción de la prueba. El costo y el impulso relacionados con la producción de la prueba estarán a cargo exclusivo del respectivo proponente; por lo cual, toda omisión o falta de diligencia a ese respecto importará desistimiento automático y de pleno derecho, sin necesidad de formalidad ni petición alguna.

La producción de las pruebas dispuestas por el Tribunal, como medidas de mejor proveer, serán a cargo del corredor inmobiliario denunciado, en caso de resultar sancionado.

Artículo 24: Alegato. Vencido el término de prueba, se correrá traslado a las partes por el término de diez (10) días para que aleguen sobre el desarrollo del proceso.

Artículo 25: 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 quince (15) días para dictar el fallo.

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 Nº 13.154 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 26: Comunicación de la sentencia. Una vez firmes, las sentencias serán comunicadas al Directorio, y salvo la sanción de apercibimiento público, se publicarán en uno de los diarios de mayor circulación dentro de la competencia territorial del Colegio y en la página web institucional, notificándose, asimismo, a los Organismos públicos y privados pertinentes.

Artículo 27: Recursos. De conformidad al Art. 44 de la Ley Nº 13.154, las sentencias dictadas por el Tribunal son apelables, tanto por el denunciante como por el imputado, por ante la Cámara de Apelaciones en lo Penal de la Provincia.



Colegio de Corredores Inmobiliarios
de la Provincia de Santa Fe - 1ª Circ.

RESOLUCIÓN N° 06

Artículo 28: 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.

CAPÍTULO III: EXCUSACIONES Y RECUSACIONES

Artículo 29: Recusación. Causales. En el acto de ratificar la denuncia se hará saber al denunciante la composición del Tribunal, a fin de que pueda ejercitar, en el término de tres (3) días, el derecho de recusar con causa a alguno de los integrantes.

El mismo derecho podrá ejercitar el denunciado dentro de los tres (3) días de recibida la notificación del primer decreto. La recusación deberá fundarse.

Las causales que podrán invocarse para recusar un miembro del Tribunal son las mismas que para los Jueces de Primera Instancia en lo Civil y Comercial, conforme normas aplicables del Código Procesal Civil y Comercial de la Provincia.

Artículo 30: Excusación. Los miembros del Tribunal de Disciplina y Ética Profesional, deberán excusarse de entender en el juzgamiento de las faltas de ética, cuando concurren alguna de las siguientes causales:

- a) Ser cónyuge del denunciado o pariente, consanguíneo o por afinidad, hasta el 4º o 2º grado respectivamente.
- b) Tener interés directo o indirecto en la resolución de la causa.
- c) Ser acreedor o deudor, socio, o tener amistad íntima o enemistad manifiesta con el denunciado.
- d) Haber promovido demanda contra el denunciado y/o haber sido demandado por éste ante la justicia u organismos administrativos, con anterioridad a la iniciación de la causa.

Artículo 31: Resolución. El Tribunal evaluará y resolverá las solicitudes de recusación, dentro de los tres (3) días de efectuado dicho planteo. Si la recusación prospera, el Tribunal se integrará con alguno de los miembros suplentes.

CAPÍTULO IV: DISPOSICIONES COMPLEMENTARIAS

Artículo 32: Registración. El Colegio registrará todas las sanciones impuestas a sus colegiados durante el término de diez (10) años.

Artículo 33: Facultades disciplinarias accesorias. Durante la tramitación de la causa, el Tribunal ejercerá poder disciplinario sobre aquéllos que intervienen en las actuaciones, a fin de asegurar el respeto debido a sus miembros o el recíproco que se deben las partes. A tal efecto podrá expulsar de las audiencias a quienes obstruyan el procedimiento o se conduzcan en forma irrespetuosa, ordenar que sean testadas en los escritos las expresiones ofensivas y disponer cualquier otra medida adecuada a dicha finalidad.

Si el incurso en inconducta procesal fuese colegiado, podrá sancionarlo, mediante decisión fundada, con apercibimiento público, o con multa graduada prudencialmente, cuyo producto se destinará a la biblioteca del Colegio.



Colegio de Corredores Inmobiliarios
de la Provincia de Santa Fe - 1ª Circ.

RESOLUCIÓN N° 06

Artículo 34: Copias. Las partes podrán solicitar copia simple o certificada de cualquier actuación, la que expedirá Secretaría del Tribunal, a costa del solicitante. Igual derecho tendrán los terceros que lo soliciten por escrito, acreditando un interés legítimo en la información.

Artículo 35: 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 36: Régimen supletorio. En todo lo no previsto por los estatutos del Colegio y este reglamento regirán supletoriamente las disposiciones del Código Procesal Penal de la Provincia.