

Código Ético de los Realtors®

National Association of Realtors®



La tierra es la base de todo. Del uso inteligente y la amplia distribución de la propiedad depende la supervivencia y el desarrollo de las instituciones libres y de nuestra civilización. Los REALTORS® deben tener presente que el uso más adecuado y distribución más amplia de la propiedad de la tierra favorece los intereses de la nación y sus ciudadanos. Estos intereses incluyen la creación de vivienda adecuada, la construcción de ciudades funcionales, el desarrollo de industrias y de granjas productivas, y la conservación de un medio ambiente sano. La importancia de estos asuntos implica obligaciones que van más allá del comercio normal. Imponen una seria responsabilidad social y un deber patriótico a los que deben consagrarse los REALTORS® y para la que deben prepararse adecuadamente. Por esto los REALTORS® deben esmerarse en mantener y mejorar las normas de actuación profesional y comparten con sus colegas la responsabilidad común por la integridad y el honor de la profesión. En reconocimiento y apreciación de las obligaciones que tienen con sus clientes y usuarios, con el público y entre ellos mismos, los REALTORS® se esfuerzan continuamente por permanecer al corriente de todo lo relativo a los bienes inmue-

bles, y además, como profesionales competentes, comparten voluntariamente los frutos de su experiencia y estudios. Haciendo acatar este Código de Ética Profesional y colaborando con las entidades reguladoras correspondientes, los REALTORS® identifican y toman las medidas necesarias para eliminar aquellas prácticas que pudieran perjudicar al público o que pudieran desacreditar o deshonrar a la profesión. Cuando llegan tener conocimiento directo de conductas que pudieran violar el Código de Ética Profesional y/o que supusieran malversación de fondos o propiedades de clientes o usuarios, discriminación intencionada, o fraude que tenga como resultado un daño económico considerable, los REALTORS® están obligados a poner tales hechos a disposición del correspondiente consejo o asociación de REALTORS®. Como entienden que la cooperación con otros profesionales inmobiliarios redunda en el beneficio de quienes utilizan sus servicios, los REALTORS® reclaman la representación exclusiva de los clientes, no intentan competir de forma desleal con sus competidores, y se abstienen de hacer comentarios sobre otros profesionales. En los casos en que se solicite su opinión, o cuando los REALTORS® crean que sus comentarios son necesarios, expresan su opinión de manera objetiva y profesional, libre de la influencia de motivos personales o de ventajas o beneficios potenciales. El término REALTORS® se ha convertido en sinónimo de competencia, imparcialidad e integridad, como resultado de la adopción de elevados ideales de conducta moral en las relaciones comerciales. Ningún incentivo de beneficio o instrucción alguna dada por un cliente, puede justificar el abandono de dicho ideal. La mejor guía para los REALTORS® en la interpretación de esta obligación es una que ha sido transmitida por siglos, acuñada en la Regla de Oro: "Trata a tu prójimo como a ti mismo". Al aceptar esta norma como propia, los REALTORS® se comprometen a respetar su espíritu en todas sus actividades, tanto si se realizan en persona, mediante asociados o terceros, o por medios tecnológicos, y a realizar sus negocios de acuerdo con los principios establecidos a continuación.

Deberes hacia Clientes y Usuarios

Artículo 1

Cuando actúen como representantes en calidad de agentes del comprador, del vendedor, del arrendador, del inquilino o de otros clientes, los REALTORS® se comprometen a proteger y promover los intereses de sus clientes. Si bien esta obligación es primordial, esto no libera a los REALTORS® de su obligación de tratar con honestidad a todos. Cuando brindan servicios a compradores, vendedores, arrendadores, arrendatarios u otras partes no actuando en calidad de sus agentes o representantes, los REALTORS® continúan teniendo la obligación de tratar a todos con honestidad.

Artículo 2

Los REALTORS® deberán evitar la exageración, distorsión o encubrimiento de hechos pertinentes relacionados con la propiedad o la transacción. Los REALTORS® no están obligados a descubrir defectos latentes en la propiedad, a asesorar en extremos que no les competen como inmobiliarios, ni a divulgar información confidencial adquirida como parte de su relación como agente o representante de su cliente.

Artículo 3

Los REALTORS® deberán cooperar con otros corredores excepto cuando tal cooperación no beneficie al cliente. Esta obligación de cooperar no incluye la obligación de compartir comisiones ni honorarios, ni de compensar al otro corredor.

Artículo 4

Los REALTORS® no podrán adquirir intereses económicos en bienes inmobiliarios, ni comprar o presentar ofertas para sí mismos, miembros de su grupo familiar inmediato, sus empresas o sus miembros, o cualquier entidad en la que tuvieran intereses económicos como propietarios, sin dar a conocer al propietario o al agente o corredor del propietario su verdadera situación. Cuando vendan bienes inmobiliarios de su propiedad, o en los que ellos tuvieran algún interés económico, los REALTORS® deberán revelar, por escrito, al comprador o al representante del comprador, su calidad de propietarios o sus intereses económicos.

Artículo 5

Cuando tengan intereses económicos actuales o previstos sobre una propiedad o su valuación, los REALTORS® no proveerán servi-

cios profesionales sobre la misma, a menos que dichos intereses económicos sean específicamente revelados a todas las partes involucradas.

Artículo 6

Los REALTORS® no aceptarán comisión, reembolso o ganancia alguna por gastos hechos en nombre del cliente, sin su conocimiento y consentimiento.

Cuando recomienden productos o servicios para bienes inmobiliarios, como seguros, préstamos hipotecarios, reparaciones o reformas, etc. los REALTORS® deberán revelar a los clientes a quienes hicieran tal recomendación, la existencia de beneficios económicos u honorarios, con la excepción de honorarios inmobiliarios por referido o recomendación de otro profesional inmobiliario.

Artículo 7

Aún cuando estuviera permitido por la ley, los REALTORS® no aceptarán ser compensados en una transacción por más de una parte sin revelarlo a todas las partes y sin el consentimiento escrito con conocimiento de causa del cliente o de los clientes del REALTOR®.

Artículo 8

Los REALTORS® deberán depositar en una cuenta especial en una entidad financiera apropiada, separado de sus propios fondos, todo dinero que les sea confiado para su administración por otras personas, tales como señales, arras, depósitos en garantía, fondos fiduciarios, dinero de clientes, y otros fondos similares.

Artículo 9

Para la protección de todas las partes involucradas, los REALTORS® asegurarán, siempre que sea posible, que todos los convenios relacionados con transacciones inmobiliarias incluyendo pero no limitándose a convenios de venta y representación, y contratos de compra y de arrendamiento, sean por escrito, en lenguaje claro y comprensible, y que expresen los términos, condiciones, obligaciones y responsabilidades específicas de las partes. Al momento de la firma o de poner las iniciales en el documento, se deberá entregar a cada una de las partes de dichos contratos o convenios una copia de cada contrato o convenio.

Deberes hacia el Público

Artículo 10

Los REALTORS® no negarán sus servicios profesionales, ni prestarán servicios profesionales inferiores a persona alguna por razones de raza, color, religión, sexo, discapacidad, estado familiar, lugar de nacimiento, orientación sexual, ni identificación sexual. Los REALTORS® no participarán en ninguna acción o acuerdo que implique discriminación contra una persona o personas por razón de su raza, color, religión, sexo, discapacidad, estado familiar, lugar de nacimiento, orientación sexual, ni identificación sexual.

A la hora de emplear personas o recursos para su práctica profesional inmobiliaria, los REALTORS® no discriminarán a ninguna persona o personas por razón de su raza, color, religión, sexo, discapacidad, estado familiar, lugar de nacimiento, orientación sexual, ni identificación sexual.

Artículo 11

Los servicios que brindan los REALTORS® a sus clientes y usuarios, deberán ajustarse al nivel de práctica y competencia que se espera razonablemente en las áreas profesionales concretas correspondientes; específicamente, corretaje de propiedades residenciales, administración de bienes inmuebles, corretaje de propiedades comerciales e industriales, corretaje de terrenos, tasación de bienes inmuebles, asesoramiento inmobiliario, sindicación de bienes inmobiliarios, subasta de bienes inmobiliarios, y transacciones inmobiliarias internacionales.

Los REALTORS® no se comprometerán a facilitar servicios profesionales especializados para un tipo de propiedad o servicio que estuviera fuera de su campo de competencia, a menos que contaran con la asistencia de alguien competente en ese tipo de propiedad o servicio, o que advirtieran claramente y por anticipado

al cliente. Se deberá notificar al cliente y puntualizar la contribución al proyecto de las personas que hubieran prestado su asistencia especializada en el proyecto.

Artículo 12

Los REALTORS® serán sinceros y dirán la verdad en sus comunicados sobre inmobiliaria y presentarán una visión real en su publicidad, mercadeo y otras representaciones. Los REALTORS® deberán asegurarse de que su posición como profesionales de inmobiliaria sea claramente identificable en su publicidad, mercadeo y otras representaciones, y que los destinatarios de todos los comunicados sobre ofertas inmobiliarias hayan sido o sean notificados sobre el hecho de que esos comunicados son de un profesional inmobiliario.

Artículo 13

Los REALTORS® no llevarán a cabo actividades que constituyan el ejercicio no autorizado de la profesión de abogado y recomendarán que se obtenga asesoramiento jurídico si los intereses de una de las partes de la transacción lo hicieran necesario.

Artículo 14

Si fueran acusados de conductas poco éticas o si se les pidiera que presentasen evidencia o que prestasen su colaboración de alguna manera en algún procedimiento o investigación de conducta profesional, los REALTORS® deberán presentar todos los hechos pertinentes ante los tribunales correspondientes del Consejo de Miembros o de la institución, sociedad o del consejo asociado, del que fueran miembros, sin perturbar ni obstruir dicho proceso.

Deberes hacia los REALTORS®

Artículo 15

Los REALTORS® no harán, a sabiendas o imprudentemente, declaraciones falsas o confusas acerca de otros profesionales inmobiliarios, sus negocios, o sus prácticas profesionales.

Artículo 16

Los REALTORS® no se inmiscuirán ni actuarán en forma alguna que contravenga los acuerdos de representación exclusiva o de

relación exclusiva de corretaje que otro REALTORS® pudiera tener con su cliente.

Artículo 17

En caso de haber conflictos contractuales o conflictos específicos no contractuales entre REALTORS®, deberán someter el conflicto a mediación si la alianza exige que sus miembros sometan el conflicto a mediación. Si el conflicto no se resuelve mediante mediación o si no se

exige mediación, los REALTORS® deberán someter el conflicto a arbitraje de la alianza en lugar de iniciar un litigio.

En caso de que los clientes de los REALTORS® quieran someter a mediación o arbitraje los conflictos contractuales surgidos de transacciones inmobiliarias, los REALTORS® mediarán o arbitrarán dichos conflictos de acuerdo con las políticas de la alianza, siempre y cuando los clientes acuerden aceptar como vinculante cualquier acuerdo o fallo que surja de ello.

La obligación de someterse a mediación o arbitraje contemplada en este artículo, incluye la obligación de los REALTORS® de hacer que sus empresas se sometan a mediación o arbitraje y que acepten como vinculante cualquier acuerdo o fallo que surja de ello.

Más de 100 años desde su adopción