

Ley N° XIV-0371-2004 (5704)

*El Senado y la Cámara de Diputados de la Provincia
de San Luis, sancionan con fuerza de
Ley*

- **DEROGADA POR LEY N° XIV-0898-2014, SANCIONADA EL 1 DE OCTUBRE DE 2014.**

MARTILLERO Y CORREDOR PÚBLICO. ESTATUTO PROFESIONAL

LIBRO I

DISPOSICIONES COMUNES A LOS MARTILLEROS Y CORREDORES

TITULO I

DE LOS REQUISITOS Y SOLICITUD DE MATRICULA

- ARTICULO 1°.-** La presente Ley rige la actividad profesional de los Martilleros y Corredores Públicos de la Provincia de San Luis y, se denominará ESTATUTO PROFESIONAL DEL MARTILLERO Y CORREDOR PUBLICO.
- ARTICULO 2°.-** Para ejercer la profesión de Martillero y Corredor Público en el territorio de la Provincia, se requiere:
- a) Ser mayor de edad y no estar comprendido en ninguna de las inhabilidades del Artículo 4°.
 - b) Rendir a la orden del Superior Tribunal de Justicia, una fianza en dinero según lo acuerde el mismo, o una fianza personal, la que deberá renovarse cada CINCO (5) años, o antes en los casos de fallecimientos; falencia o retiro de la misma por parte del fiador; la no renovación injustificada, implica la cancelación de la matrícula.
 - c) Acreditar buena conducta.
 - d) Poseer título expedido por Universidad Nacional, por Universidad Provincial reconocida por autoridad nacional competente, por Universidad privada, conforme con la ley que rige el funcionamiento de las mismas, o por Universidad extranjera cuando la ley Argentina o tratado celebrado por la República, le otorgue validez o estuviere revalidado por la Universidad Nacional, u otorgado por autoridad provincial cuando así hubiere estado establecido.
- ARTICULO 3°.-** La solicitud para obtener la matrícula de Martillero y Corredor Público, tendrá que publicarse por TRES (3) veces en el término de DIEZ (10) días en el Boletín Oficial y un diario editado en la Provincia, por cuenta del interesado, la que asimismo deberá exhibirse por igual término en los estrados del Superior Tribunal de Justicia, pudiendo la Asociación de Martilleros y Corredores Públicos, o cualquier persona, oponerse a que sea otorgada la matrícula, probando que el peticionante no posee los requisitos exigidos por la Ley. El Superior Tribunal de Justicia, llevará la matrícula por vía de Superintendencia y otorgará a los interesados la credencial que los acredite para el ejercicio de la profesión.

TITULO II

DE LAS INHABILIDADES

- ARTICULO 4°.-** Están inhabilitados para ser Martilleros y Corredores Públicos:
- a) Quienes no pueden ejercer el comercio.

- b) Los fallidos y concursados, cuya conducta haya sido calificada como fraudulenta o culpable, hasta CINCO (5) años después de su rehabilitación.
- c) Los inhibidos para disponer de sus bienes.
- d) Los condenados con accesorias de inhabilitación para ejercer cargos públicos, los condenados por hurto, robo, extorsión, estafas y otras defraudaciones, usura, cohecho, malversación de caudales públicos y delitos contra la fe pública, hasta después de DIEZ (10) años de cumplida la condena, si la sentencia no fijare inhabilitación por un término mayor.
- e) Los comprendidos en el Artículo 152 -bis - del Código Civil.

TITULO III

DE LA PUBLICIDAD Y PROPAGANDA

- ARTICULO 5º.- Los Martilleros están obligados a realizar la publicidad necesaria para asegurar la mayor garantía de la operación y el éxito de la misma, debiendo determinar previamente el monto aproximado a invertir.
- ARTICULO 6º.- El día del remate, el Martillero colocará en el lugar donde se realice y visible al público, una bandera que contenga su nombre y apellido, número de matrícula, aunque la venta se efectúe en Institución Oficial, de cualquier naturaleza.
- ARTICULO 7º.- El Martillero será responsable directo de toda propaganda que se realice con motivo del remate que le fuere encomendado.

TITULO IV

DE LOS ARANCELES

- ARTICULO 8º.- Los aranceles y honorarios que perciban los Martilleros, por los trabajos profesionales que realicen, se ajustarán a las normas que se indican en los artículos siguientes:
- ARTICULO 9º.- REMATES JUDICIALES Y OFICIALES
- a) Remates de inmuebles el TRES POR CIENTO (3%).
 - b) Remates de títulos y acciones y cuotas de capital de sociedades el TRES POR CIENTO (3%).
 - c) Remates de bienes muebles, mercaderías, demoliciones, implementos agrícolas, rodados y automotores el DIEZ POR CIENTO (10%).
 - d) Remates de cereales, productos forestales, frutos del país, y minerales de cualquier clase y sus derivados el CINCO POR CIENTO (5%).
 - e) Remates de hacienda en general, aves y cualquier otra clase de animales el SEIS POR CIENTO (6%).
 - f) Remates de hacienda faena (carne en gancho) el CUATRO POR CIENTO (4%).
 - g) Tasaciones en general: el UNO COMA CINCUENTA POR CIENTO (1,50%) a cargo de la parte que lo solicite.
- Estos aranceles serán siempre a cargo del comprador, salvo lo que prescribe el Inciso g).
- ARTICULO 10.- REMATES Y NEGOCIOS PARTICULARES
- a) Por venta de bienes inmuebles: el TRES POR CIENTO (3%) a cargo del vendedor y el TRES POR CIENTO (3%) a cargo del comprador.
 - b) Por venta de títulos y acciones y cuotas de capital de sociedades el DOS POR CIENTO (2%) por cada parte.
 - c) Por venta de bienes muebles, mercaderías, demoliciones, implementos agrícolas, rodados y automotores, por cada parte el CINCO POR CIENTO (5%).
 - d) Por venta de cereales, productos forestales, frutos del país, minerales de cualquier clase y sus derivados, por cada parte el UNO POR CIENTO (1%).

- e) Por venta de negocios y fondo de comercio:
 - 1.- A inventario excluyendo inmuebles, a cargo del vendedor el CINCO POR CIENTO (5%) y a cargo del comprador el CINCO POR CIENTO (5%).
 - 2.- En block el CINCO POR CIENTO (5%) sin inmuebles.
- f) Por tasaciones en general el UNO COMA CINCUENTA POR CIENTO (1,50%) a cargo de la parte que lo solicite.
- g) Por administración de propiedades, del producto bruto el SEIS POR CIENTO (6%).
- h) Por arrendamientos o locaciones urbanas y rurales, (el importe de UN (1) mes de alquiler).
En los alquileres por temporada: el TRES POR CIENTO (3%) del monto del contrato a cargo de cada parte.
- i) Por venta de hacienda en general, aves y cualquier otra clase de animales: por cada parte el TRES POR CIENTO (3%).
- j) Por venta de hacienda faenada (carnes en gancho), por cada parte el DOS POR CIENTO (2%).

TITULO V

DISPOSICIONES GENERALES

- ARTICULO 11.- Los Martilleros, podrán recabar directamente en las oficinas públicas, Bancos Oficiales o particulares, informes o certificados sobre las condiciones de las cosas o derechos que le hayan sido otorgados para venta, como asimismo en los Registros Prendarios. Los que podrán solicitarse en forma verbal o escrita, debiendo en este último caso, la oficina consultada, pronunciarse en un término no mayor de CINCO (5) días. Estando facultados también para consultar en protocolos, expedientes y tomos en la Dirección de Registros Públicos y Archivo Judicial de la Provincia, cuando a los fines de su mejor desempeño profesional lo considere necesario.
- ARTICULO 12.- Los compromisos de compra-venta que se efectúen con mediación de Martilleros, deberán confeccionarse por triplicado, reteniendo debidamente firmado un ejemplar el profesional interviniente. En ningún caso la autorización de venta otorgada por su mandante podrá ser inferior a TREINTA (30) días.
- ARTICULO 13.- El Subprograma de Ingresos Públicos y El Subprograma Defensa del Consumidor, Comercio Interno y Externo, y todo organismo que deba intervenir, exigirá la presentación de la matrícula correspondiente, para la instalación de Inmobiliarias, oficinas, escritorios, dedicados a la compra-venta de propiedades.
- ARTICULO 14.- Los Martilleros podrán exigir el auxilio de la fuerza pública para que ésta le preste la cooperación necesaria para el cumplimiento de su misión, así como para hacer salir del lugar del remate a cualquier persona que lo altere o perturbe, y la autoridad correspondiente está obligada a prestar el auxilio que con dichos fines se solicite.
- ARTICULO 15.- En los casos de que el locatario de un inmueble puesto en venta obstruyera en cualquier forma la enajenación de la propiedad, el propietario y/o Martillero, debidamente autorizado, podrán recurrir a la Justicia para solicitarle que cese la obstrucción, a cuyo fin se fijará una audiencia dentro de los CINCO (5) días, bajo apercibimiento de resolverse sin más trámite, lo que corresponda, respetándose a tal fin la competencia y jurisdicción que determinan las leyes de procedimientos.
- ARTICULO 16.- Oídas las partes, el caso deberá resolverse dentro de las CUARENTA Y OCHO (48) horas siguientes, decisión ésta que será inapelable, sin perjuicio de las acciones ordinarias por indemnización de daños y perjuicios.

ARTICULO 17.- Igual procedimiento se observará en los casos en que no se permitiere por los ocupantes del inmueble, la colocación de bandera y carteles de remate en los frentes de los inmuebles a venderse.

ARTICULO 18.- Los Martilleros matriculados con anterioridad a esta Ley, quedan eximidos de los requisitos por la presente, en su Artículo 2º - Incisos d) .

LIBRO II

DE LOS MARTILLEROS

TITULO I

DE LAS FUNCIONES DE LOS MARTILLEROS

ARTICULO 19.- Son actividades propias de los Martilleros efectuar ventas en remate público de cualquier clase de bienes de tráfico lícito, que se realicen en el territorio de la Provincia, por orden judicial, oficial o particular y toda otra actividad propia de sus funciones que no esté expresamente prohibida por el Código de Comercio.

TITULO II

DE LOS REMATES

CAPITULO I

SUBASTAS PARTICULARES

ARTICULO 20.- Los Martilleros tendrán la obligación en los remates particulares, convenir por escrito con sus mandantes las condiciones de ventas y formas de pago, con excepción de las ventas de ganado y ferias donde haya varios comitentes, como así también comprobar la existencia de los instrumentos en que conste el título invocado por el comitente.

ARTICULO 21.- En los remates de mercaderías en general o bienes muebles por cuenta de terceros, para liquidar los mismos, deberá solicitar de sus comitentes, inventario total de los bienes a rematar, con indicación del precio básico unitario cuando la subasta sea con base o expresa indicación de que el remate se efectuará sin base y al mejor postor. Se firmarán DOS (2) ejemplares de este inventario, debiéndose mostrar a la Asociación de Martilleros, con personería jurídica que lo solicite. Para las subastas que se efectúen en esas condiciones se deberá otorgar boletas numeradas en forma correlativa, de acuerdo con los lotes o unidades a vender y serán por duplicados, el original para el comprador, el duplicado para el Martillero, los que deberán conservar hasta la presentación de la liquidación total que debe efectuar a su comitente, al finalizar el remate.

CAPITULO II

SUBASTAS JUDICIALES

ARTICULO 22.- De toda subasta judicial, inmediatamente efectuada se labrará acta en la que constará el lugar, fecha y hora de realización, autoridad judicial que la autoriza, nombre y apellido del martillero actuante, por orden de quién y carátula del juicio en el que se dispuso, diario en que se publicaron los edictos, descripción de los bienes subastados con mención, de ser inmuebles, de sus notas de dominio, precio obtenido, nombre, datos de identidad y domicilio del comprador, quién deberá constituir además en el radio del juzgado, suma abonada por éste en el acto por precio total o seña y comisión de Ley percibida por el Martillero. Esta acta firmada por el comprador y el Martillero, será confeccionada en TRES (3) ejemplares de un mismo tenor. El original será agregado al juicio, el duplicado

será entregado al comprador y el triplicado quedará en poder del Martillero para su archivo que deberá exhibir a requerimiento de autoridad judicial y/o Asociación de Martilleros.

- ARTICULO 23.- Los Jueces ajustarán la regulación de aranceles u honorarios a las disposiciones de la presente Ley.
- ARTICULO 24.- En caso de que sin culpa del Martillero un remate fuere suspendido, aquél tendrá derecho a que le abonen los gastos que hubiere hecho y a realizar la subasta si se fijare nueva fecha para dicho acto. Si la subasta se dejare sin efecto, el Martillero tiene derecho a cobrar los gastos y hasta el CUARENTA POR CIENTO (40%) de la escala del Artículo 9º, calculados sobre el monto de la deuda, más sus intereses hasta la fecha en que se dejare sin efecto, si dicho monto fuere inferior al avalúo, o éste en el caso de que fuere inferior a aquél.
- ARTICULO 25.- Anunciado el remate de varios inmuebles y suspendido por orden del Juez la venta de algunos de ellos, por haberse cubierto el importe reclamado, o por cualquier otra causa, el Martillero cobrará los honorarios que le corresponda sobre lo adjudicado y los gastos efectuados en concepto de propaganda, publicidad y varios.
- ARTICULO 26.- En caso de que la subasta no se efectúe por falta de postores el Martillero percibirá honorarios estimados por el Juez, lo que nunca será inferior al CINCUENTA POR CIENTO (50%) de lo establecido en el Artículo 9º.
- ARTICULO 27.- Si el acreedor se adjudicara en pago todo o parte del bien subastado, el Martillero percibirá los honorarios sobre el monto de la adjudicación. Si el adjudicatario tuviere derecho, a no depositar el llamado importe de “seña” y a cuenta de “precio”, o el total del monto de la adjudicación, ello no le eximirá de la obligación de abonar los honorarios del Martillero, y a la liquidación que dicho profesional presente por concepto de gastos. Ambos créditos deberán abonárseles al Martillero en el acto del remate, sin perjuicio de las impugnaciones que el interesado pudiera formular.
- ARTICULO 28.- Los Jueces no pueden dar por terminado ningún juicio, disponer su archivo, aprobar transacción, homologar o admitir, desistimiento, ordenar el levantamiento de medidas cautelares, ni hacer entrega de los fondos o valores depositados sin previa citación del Martillero, cuyos gastos, honorarios, no hayan sido satisfechos, salvo cuando mediere conformidad expresa de éste o se deposite judicialmente los importes que le correspondan a tales conceptos. La citación puede notificarse personalmente o por cédula en el domicilio que tenga constituido el Martillero en el juicio. Esta disposición debe interpretarse correlativamente con el Artículo 31.
- ARTICULO 29.- Los Martilleros presentarán las cuentas de los gastos que hayan efectuado, con motivo de la subasta, debiendo acompañar los respectivos comprobantes, deduciendo su importe. En caso de que no se apruebe el remate o se anule el mismo, por causa no imputable al Martillero, este no deberá reintegrar los gastos efectuados, los que serán a cargo de la parte que sea condenada en costas.
- ARTICULO 30.- Los Martilleros realizarán personalmente los remates judiciales, pero en casos urgentes y justificados los Jueces podrán autorizar las delegaciones de las funciones en otro Martillero, siempre que esté inscripto en la lista judicial, pero solo actuará para martillar y tomar posesión de los bienes y no será eliminado de la lista.
- ARTICULO 31.- Las subastas podrán efectuarse en las Oficinas del Martillero, sobre el mismo inmueble o en el lugar donde se encuentren depositados los bienes. A solicitud del Martillero el Juez podrá disponer que la venta se realice en otro lugar, cuando

exista razón fundada para ello, debiendo realizarla en el lugar, día y hora que designe.

- ARTICULO 32.- Si por culpa del Martillero se anulase o suspendiese el remate, éste deberá pagar gastos de edictos y otros ocasionados, no teniendo derecho a cobrar emolumento alguno.

TITULO III

DE LOS NOMBRAMIENTOS DE OFICIO PARA SUBASTAS JUDICIALES Y OFICIALES

- ARTICULO 33.- Las designaciones de Martillero en las subastas judiciales y en las dispuestas por el Estado Provincial, Municipalidades y Entidades autárquicas, se ajustarán en todos los casos al procedimiento indicado en el siguiente artículo.
- ARTICULO 34.- El Superior Tribunal de Justicia confeccionará todos los años en el mes de febrero, para cada una de las circunscripciones, la nómina de los Martilleros que están comprendidos, en las condiciones requeridas por esta Ley y que hubieran solicitado su inscripción como Martillero judicial en el mes de diciembre de cada año anterior al período de confección de la lista. Fijará fecha y hora en que se efectuarán los sorteos y las hará conocer por oficio a la entidad gremial para que envíe a sus delegados, con el objeto de que éstos puedan concurrir al acto. Todo lo actuado se hará constar en acta que conservará el Superior Tribunal de Justicia y expedirá copia para la Asociación de Martilleros. Confeccionadas las listas de acuerdo al orden de prelación establecido por el sorteo, las mismas serán de cumplimiento obligatorio para los jueces.
- ARTICULO 35.- Las Subastas ordenadas por el Estado Provincial, Municipalidades y Reparticiones autárquicas, serán realizadas por Martilleros pertenecientes a la Asociación de Martilleros de la provincia de San Luis. Para estas Subastas, se efectuará en cada oportunidad, un nuevo sorteo por parte del Superior Tribunal de Justicia, previa elevación de la lista de socios, que a estos fines enviará la Asociación de Martilleros de la Provincia, debiéndose designar DOS (2) Martilleros como mínimo, por cada circunscripción judicial.
- ARTICULO 36.- Los Martilleros públicos que se inscriban a los efectos de los nombramientos de oficio que alude el Artículo 33, deberán acreditar haber ejercido la profesión durante un término no menor de CINCO (5) años.
Los Martilleros actuarán judicialmente en la circunscripción en que se inscriban, pudiendo desempeñarse en subasta particulares u oficiales en toda la Provincia.
- ARTICULO 37.- Los Martilleros públicos designados para intervenir en subastas judiciales, no podrán ser designados hasta tanto no hayan actuado todos los que conforman la lista anual.
- ARTICULO 38.- No son renunciables los nombramientos de oficio sin causa justificada, bajo pena de la eliminación de la lista en que fue sorteado el Martillero, la que deberá ser hecha efectiva por el Juez de la causa. Cuando se dejare sin efecto el nombramiento de oficio, antes de ser aceptado el cargo por el Martillero, este será reintegrado a la lista, dejándose constancia en ella por el Secretario de la causa.

TITULO IV

DE LAS INCOMPATIBILIDADES

- ARTICULO 39.- No pueden ejercer la profesión de Martilleros Públicos por incompatibilidad:
- Los que se desempeñen como magistrados, funcionarios o empleados en la administración pública de cualquier poder y orden, sus entidades autárquicas o autónomas.

- b) Los abogados, Escribanos, Procuradores, Contadores y los profesionales universitarios en el ejercicio de sus respectivas profesiones.

TITULO V

PROHIBICIONES Y SANCIONES

- ARTICULO 40.- Se prohíbe a los Martilleros:
- a) Practicar descuentos, bonificaciones o reducción de honorarios.
 - b) Dar participación de sus aranceles a terceros no autorizados para el ejercicio de la profesión.
 - c) Hacerse cargo total o parcialmente de los gastos que originen la realización de la subasta.
 - d) Tener participación en el precio que se obtenga en la Subasta a su cargo, no pudiendo celebrar convenios por diferencias de precio a su favor o de terceras personas.
 - e) Ceder, alquilar o facilitar su bandera, delegar sus obligaciones sin autorización de la Asociación de Martilleros o permitir que bajo su nombre o el de la razón social a que pertenezca se efectúen o participen en subastas, personas no habilitadas para ejercer la profesión.
 - f) Mantener sociedades con personas inhabilitadas, suspendidas o excluidas para el ejercicio profesional.
 - g) Comprar para sí los bienes o adjudicarlos o aceptar posturas sobre ellos, respecto de su cónyuge o parientes dentro del cuarto grado, socios, habilitados o empleados.
 - h) Comprar por intermedio de terceros directo o indirectamente los bienes cuya venta se hubiere recomendado.
 - i) Suscribir el instrumento que documenta la venta sin autorización expresa del titular para disponer del bien a subastar.
 - j) Retener el precio recibido o parte de él en lo que exceda del monto de los gastos convenidos y de los honorarios que le correspondiera.
 - k) Utilizar en cualquier forma las palabras “Judicial”, “Oficial” o “Municipal”, cuando la subasta no tuviera tal carácter, o cualquier otro término o expresión que induzca a engaño o confusión.
 - l) Aceptar las ofertas bajo sobre y mencionar su admisión en la publicidad, salvo el caso de leyes que así lo autoricen.

LIBRO III

DE LOS CORREDORES

TITULO I

DE LOS DERECHOS Y OBLIGACIONES DE LOS CORREDORES

- ARTICULO 41.- Son actividades propias de los Corredores Públicos, intervenir en todos los actos propios del corretaje, promoviendo o ayudando la conclusión de los contratos relacionados con toda clase de bienes de tráfico lícito y toda otra actividad, propia de sus funciones, que no esté expresamente prohibida por el Código de Comercio.

TITULO II

DE LAS INHABILIDADES

- ARTICULO 42.- No podrán ejercer las funciones de Corredor los comprendidos en el Artículo 24 del Código de Comercio.

TITULO III

PROHIBICIONES Y SANCIONES

- ARTICULO 43.- Queda terminantemente prohibido intervenir o participar directa o indirectamente, en las actividades específicas reservadas a los Corredores Públicos, a toda persona que no se encuentre habilitada para el ejercicio profesional, mediante el cumplimiento previsto de las exigencias y requisitos impuestos por esta Ley para su desempeño.
- ARTICULO 44.- El conocimiento de las infracciones a la presente Ley corresponderá a la Justicia correccional. La causa se iniciará de oficio o por denuncia. En estas causas, la Entidad Gremial que agrupa a estos profesionales, podrá constituirse en actor civil.
- ARTICULO 45.- Déjase establecido que la presente Ley no afectará los derechos adquiridos por los señores Martilleros y Corredores Públicos que tengan y mantengan esa condición.
- ARTICULO 46.- Deróguese la Ley N° 2236, 3172 y 4447.
- ARTICULO 47.- Regístrese, comuníquese al Poder Ejecutivo y archívese.

RECINTO DE SESIONES de la Honorable Legislatura de la Provincia de San Luis, a veintinueve días del mes de Septiembre del año dos mil cuatro.

DR. CARLOS JOSÉ ANTONIO SERGNESE
Presidente
Cámara de Diputados- San Luis

BLANCA RENEE PEREYRA
Presidenta
Honorable Cámara de Senadores
Provincia de San Luis

JOSÉ NICOLÁS MARTÍNEZ
Secretario Legislativo
H. Cámara de Diputados – San Luis

Esc. JUAN FERNANDO VERGES
Secretario Legislativo
H. Senado Prov. de San Luis