

LEY 2538
POR CUANTO: LA LEGISLATURA DE LA PROVINCIA DEL NEUQUÉN SANCIONA
CON FUERZA DE LEY :

TÍTULO I
CAPÍTULO ÚNICO
DECLARACIÓN GENERAL

Artículo 1º: El ejercicio de la actividad de los martilleros y corredores públicos en la Provincia del Neuquén se regirá por la legislación nacional y las disposiciones de la presente Ley

TÍTULO II
DEL COLEGIO DE MARTILLEROS Y CORREDORES PÚBLICOS
DE LA PROVINCIA DEL NEUQUÉN CAPÍTULO I CREACIÓN

Artículo 2º: Créase el Colegio de Martilleros y Corredores Públicos de la Provincia del Neuquén, con sede en la ciudad de Neuquén y delegaciones en las ciudades cabeceras de cada una de las Circunscripciones judiciales. Funcionará con el carácter, derechos y obligaciones de una persona jurídica de Derecho Público no estatal, ajustando su accionar a la presente Ley, sus estatutos y reglamentaciones que se dicten.

CAPÍTULO II FUNCIONES

Artículo 3º: El Colegio de Martilleros y Corredores Públicos de la Provincia del Neuquén tendrá las siguientes funciones, atribuciones y deberes:

- a) Otorgar la matrícula habilitante para el ejercicio profesional.
- b) Ejercer el gobierno de las matrículas, llevar su registro y el legajo individual de cada colegiado.
- c) Confeccionar la lista anual de martilleros y tasadores que así lo soliciten, a los efectos de presentarla ante el Tribunal Superior de Justicia.
- d) Velar por el cumplimiento de esta Ley, los estatutos propios, reglamentaciones que se dicten y toda ley o disposición de la autoridad competente, atinente al ejercicio de la profesión de los colegiados.
- e) Fiscalizar el correcto ejercicio de la profesión de martillero y de corredor público, tendiendo a la observancia del decoro y de las reglas de ética profesional que dicta el Colegio.
- f) Ejercer la potestad disciplinaria sobre todos los colegiados.
- g) Las demás atribuciones y funciones necesarias para el cumplimiento de sus fines y que resulten de la legislación vigente.

CAPÍTULO III AUTORIDADES

Artículo 4º: Son autoridades del Colegio de Martilleros y Corredores Públicos de la Provincia del Neuquén:

- a) La Asamblea de los colegiados en actividad.
- b) El Consejo Directivo.
- c) La Comisión Revisora de Cuentas.
- d) El Tribunal de Ética.

Artículo 5º: La organización, conformación, competencia y funcionamiento de las autoridades detalladas en el artículo 4º de la presente Ley serán reguladas por el Estatuto del Colegio de Martilleros y Corredores Públicos de la Provincia del Neuquén.

CAPÍTULO IV RECURSOS

Artículo 6º: El patrimonio del Colegio se conformará con los recursos provenientes de:

- a) Los derechos y tasas de inscripción en la matrícula.
- b) La cuota social -mensual o anual- que abonarán los asociados, cuyo valor será fijado anualmente por la Asamblea a propuesta del Consejo Directivo.
- c) Las donaciones, legados y herencias que acepte y las subvenciones que se le asignen.
- d) Las demás contribuciones que fijen por Asamblea.
- e) Las multas que se apliquen por sanciones a los colegiados.
- f) Los bienes muebles e inmuebles que adquiera por cualquier causa o título y las rentas que los mismos produzcan.
- g) Cualquier otra suma de dinero que tenga por beneficiario el Colegio.

TÍTULO III EJERCICIO DE LAS PROFESIONES

CAPÍTULO I REQUISITOS

Artículo 7º: Son requisitos para el ejercicio de las profesiones de martilleros y corredores públicos los siguientes:

- a) Poseer el título habilitante expedido con arreglo a las normas exigidas por la legislación nacional.

b) Acreditar domicilio real o el asiento principal de sus negocios en la Provincia del Neuquén.

c) Encontrarse inscripto en el Colegio de Martilleros y Corredores Públicos de la Provincia del Neuquén.

d) Constituir a la orden del Colegio una fianza o caución real, con la finalidad de garantizar los daños y perjuicios que pudiera causar con su actividad el colegiado.

Artículo 8º: Es obligatorio para los martilleros y corredores públicos poseer un lugar habilitado para la atención del público dentro de la jurisdicción donde desarrolla su actividad, la que estará dedicada al servicio de los fines profesionales. El incumplimiento por parte de los colegiados de esta obligación, dará lugar a sanción disciplinaria.

CAPÍTULO II ACTIVIDADES Y OBLIGACIONES

Artículo 9º: El ejercicio de las profesiones de martilleros y corredores comprende las siguientes actividades:

a) Martilleros: efectuar ventas en remates públicos o privados de cualquier clase de bienes muebles, inmuebles, semovientes y derechos, incluyendo acciones o títulos no cotizables en bolsa; patentes, y en general todo otro bien cuya venta no esté prohibida por la ley, sean éstas por orden judicial, oficial o particular.

b) Corredores públicos: realizar todos los actos propios del corretaje y la mediación en el comercio, poniendo en relación a las partes para la conclusión del contrato proyectado por su comitente. El objeto de su intervención puede ser la compraventa o permuta de inmuebles, muebles, semovientes, fondos de comercio, acciones, títulos, marcas, patentes, créditos, letras, papeles de negocio; en general, toda cosa o derecho de tráfico lícito.

Artículo 10º: Además de las obligaciones que les impone la legislación nacional, los martilleros y los corredores públicos tendrán las siguientes:

a) Comprobar, si se tratare de bienes registrables, las condiciones del dominio, las inhibiciones o embargos anotados a nombre del titular, así como la legalidad de los instrumentos que acrediten el título invocado por el comitente.

b) Consignar expresamente en todas las operaciones que instrumente, las personas que intervienen, dejando expresa constancia de la autorización que lo habilita.

c) No retener el precio recibido o parte de él, en lo que exceda del monto de los gastos convenidos o de la mayor comisión que le corresponda.

d) No utilizar de ninguna forma las palabras "judicial" u «oficial» cuando la venta no tuviera tal carácter, o cualquier otro término o expresión que induzca a engaño o confusión.

e) Archivar anualmente en volúmenes foliados los ejemplares de boletos de compraventa de inmuebles y fondos de comercio, los que serán exhibidos ante orden judicial o a requerimiento de las autoridades del Colegio.

f) Indicar en toda publicidad o propaganda relativa al ejercicio profesional el nombre, apellido y número de matrícula.

g) Comunicar al Colegio de todo cambio de domicilio o traslado de oficina, así como también del cese o reanudación del ejercicio profesional, dentro de los cinco (5) días de producido el hecho.

h) Dar recibo del dinero, título o documento que se le entregue, conservando y devolviendo estos últimos al término de la contratación.

i) Conservar los certificados e informes de las cosas o derechos que se venden con su intervención permanente.

El incumplimiento de las obligaciones establecidas en el presente artículo importará la pérdida de los honorarios por comisión, sin perjuicio de ser causal de sanciones por parte del Colegio.

CAPÍTULO III HONORARIOS Y ARANCELES

Artículo 11º: Los honorarios o aranceles que percibirán los colegiados por los trabajos profesionales judiciales que realicen serán regulados de acuerdo a lo establecido en el presente capítulo, teniéndose los mismos como topes máximos.

Los honorarios o comisiones de los martilleros o corredores públicos, por los trabajos profesionales que realicen en el ámbito público o privado por mandato o comisión, se fijarán libremente con el comitente, siempre de acuerdo a lo establecido en el presente capítulo, teniéndose los mismos como topes máximos.

Los porcentajes establecidos en el presente capítulo son con relación al valor obtenido por el bien a subastar o a enajenar.

Artículo 12º: Para martilleros públicos:

a) Por subasta de bienes muebles, mercaderías, obras de arte, objetos suntuarios, rodados, aeronaves, embarcaciones, implementos y maquinarias agrícolas, plantas industriales procesadoras o de cualquier naturaleza, demoliciones, cereales, productos forestales, frutos del país y minerales de cualquier clase y sus derivados, por derechos y acciones: hasta un diez por ciento (10%) a cargo del comprador.

Intervenciones de cajas: hasta un diez por ciento (10%) del monto recaudado.

b) Por subasta de inmuebles: casas, departamentos, campos, fracciones y loteos, oficinas, locales, cocheras, incluidos los situados en propiedad horizontal: hasta un tres por ciento (3%) a cargo del comprador.

c) Por subasta de fraccionamiento de tierra, loteos y terrenos urbanos: hasta un tres por ciento (3%) a cargo de cada parte.

d) Por subasta de fondos de comercio, en bloque: hasta un seis por ciento (6%) a cargo del comprador. A inventario: hasta un cinco por ciento (5%) a cargo de cada parte.

e) Por subasta de ganado mayor, menor; aves; animales de cualquier género y especie, incluidos animales de cualquier naturaleza: hasta un seis por ciento (6%) a cargo del comprador.

En exposición: hasta un cuatro por ciento (4%) a cargo del comprador.

f) Por subasta de concesiones, exploraciones y explotaciones mineras, yacimientos de cualquier naturaleza y explotaciones forestales: hasta un cinco por ciento (5%) a cargo del comprador.

g) Por subasta de títulos y acciones: hasta un dos por ciento (2%) a cargo del comprador.

h) Por subasta de fondos de comercio, en bloque: hasta un seis por ciento (6%) a cargo del comprador. A inventario: hasta un cinco por ciento (5%) a cargo de cada parte.

Artículo 13º: Para corredores públicos: a) Por venta de inmuebles: hasta un tres por ciento (3%) a cargo de cada parte.

b) Por venta de títulos y acciones: hasta un uno por ciento (1%) a cargo de cada parte.

c) Por venta de mercaderías, demoliciones, implementos agrícolas, bienes muebles en general: hasta un cinco por ciento (5%) a cargo de cada parte.

d) Por venta de automotores, tractores, máquinas agrícolas e industriales, plantas industriales, procesadoras, aeronaves, embarcaciones, semovientes: hasta un tres por ciento (3%) a cargo de cada parte.

e) Por venta de carne faenada en gancho: hasta un dos por ciento (2%) a cargo de cada parte.

f) Por venta de fondos de comercio en bloque: hasta un tres por ciento (3%) a cargo de cada parte. A inventario: hasta un cinco por ciento (5%) a cargo de cada parte.

g) Por arrendamiento, locaciones urbanas y rurales: hasta un dos por ciento (2%) a cargo del locador, y hasta un tres por ciento (3%) a cargo del locatario sobre el importe total del contrato, no pudiendo superar el equivalente a un (1) mes de locaciones.

Locaciones sobre temporada: hasta un tres por ciento (3%) a cargo del locador, y hasta un dos por ciento (2%) a cargo del locatario sobre el monto del contrato.

h) Concesiones, explotaciones y exploraciones mineras, yacimientos de cualquier naturaleza y explotaciones forestales: hasta un cinco por ciento (5%) a cargo de cada parte.

i) En las operaciones de compra directa de inmuebles destinados a única vivienda propia, salvo las de primera categoría de acuerdo a la categorización catastral el arancel a cargo del adquirente se reducirá en un cincuenta por ciento (50%).

j) Administración de propiedades de plaza: hasta un seis por ciento (6%); de otras plazas: hasta un diez por ciento (10%) del monto recaudado.

k) Intervenciones de caja: hasta un diez por ciento (10%) del monto recaudado.

En todos los casos el vendedor pagará además los gastos de movilidad y publicidad, los que serán previamente convenidos o autorizados judicialmente.

Artículo 14º: Cuando los martilleros y corredores actúen como tasadores tendrán derecho a percibir honorarios hasta el uno por ciento (1%) sobre el valor de los bienes o, en su caso, del valor locativo por el período legal o el contractual cuando se trate de concesiones, a cargo de quien la solicite o de quien resulte obligado por resolución judicial.

Artículo 15º: Los aranceles establecidos en la presente Ley no serán de aplicación para los martilleros o corredores dependientes, contratados o adscriptos a empresas de remates, consignaciones o corretajes.

Artículo 16º: En caso de suspensión de una subasta por causas no imputables al martillero, o fracasada la misma por falta de postores, la sola aceptación del cargo le

dará derecho a percibir el importe de sus gastos realizados. Si además de aceptar el cargo hubiere realizado diligencias preparatorias de la subasta, el honorario lo fijará el juez de acuerdo a la importancia de la labor cumplida. En caso que el comitente resolviera desistir de la venta antes del vencimiento del plazo acordado en la autorización para efectuarla o la realización en forma directa o con intervención de otro corredor, el corredor perjudicado tendrá derecho a percibir el importe de los gastos realizados.

Artículo 17º: En caso que la subasta fuera anulada por causas no imputables al martillero tendrá derecho al reembolso de sus gastos y al cobro de la comisión que le correspondiere a cargo de la parte que motivó la nulidad. Estas comisiones se establecerán sobre la base de la subasta. En caso de tratarse de remates sin base, el juez fijará la retribución según las circunstancias del caso. Si el remate no se llevara a cabo por causa imputable al martillero, no tendrá derecho a percibir comisión alguna y perderá el importe de los gastos realizados.

CAPÍTULO IV DE LOS NOMBRAMIENTOS DE OFICIO

Artículo 18º: Para ser incluido en las listas de nombramientos de oficio en el ámbito del Poder Judicial, el martillero o tasador deberá tener como mínimo dos (2) años de antigüedad en el ejercicio de la profesión. Se confeccionarán dos (2) listas separadas, una para sortear martilleros y otra para tasadores.

Artículo 19º: Los nombramientos se harán por sorteo. Ningún martillero o tasador podrá ser sorteado por segunda vez mientras no se haya agotado la lista respectiva. A medida que se vayan realizando los sorteos, se eliminará de la lista al profesional desinsaculado hasta la terminación de aquélla, después de lo cual se considerará reproducida.

Artículo 20º: Cuando se dejara sin efecto el nombramiento o la resolución judicial que ordena la subasta o tasación previamente a la aceptación del cargo, el profesional desinsaculado será reintegrado a la lista, dejándose constancia de ello. Se procederá del mismo modo si hubiere aceptación del cargo y el profesional no tuviera gastos acreditados u honorarios regulados. En el supuesto de que se aprobaran importes por gastos y honorarios, el profesional se reintegra a la lista en último lugar, luego de percibir la suma por esos conceptos.

CAPITULO V DE LAS SUBASTAS JUDICIALES

Artículo 21º: Los martilleros, en los juicios en que sean designados, podrán solicitar a los jueces todas las medidas conducentes al mejor cumplimiento de su cometido, como así también recabar en su oportunidad la aprobación de sus actos. Podrán solicitar que las diligencias se practiquen en días y horas inhábiles cuando los bienes se encuentren ubicados fuera del lugar donde reside el martillero.

Artículo 22º: Las subastas deberán efectuarse en el lugar donde se encuentren los bienes o donde el martillero lo solicite cuando se trate de muebles o semovientes.

Tratándose de inmuebles, sobre el mismo bien o en el lugar de su radicación, salvo cuando razones de conveniencia aconsejen la realización del remate en otro lugar, lo que podrá disponer el juez, debiendo llevarse a cabo en el día, hora y lugar fijados en la resolución judicial.

Artículo 23º: Los martilleros realizarán personalmente los remates que se les encomienden. Sólo será posible la delegación en otro martillero inscripto en la matrícula, por causas justificadas y con el conocimiento del juez interviniente. El remate, para este último supuesto, se realizará bajo el nombre del martillero titular y por su exclusiva responsabilidad.

TÍTULO IV CAPÍTULO ÚNICO SANCIONES

Artículo 24º: Ante el incumplimiento de los deberes y obligaciones previstos en la legislación nacional como en la presente Ley, los martilleros y corredores serán pasibles de las siguientes sanciones:

- a) Amonestación.
- b) Apercibimiento.
- c) Suspensión.
- d) Exclusión de la matrícula.

Asimismo responderán por los daños y perjuicios que causaren, indistintamente de las sanciones previstas en el presente artículo.

Artículo 25º: Será cancelada la matrícula del colegiado en los siguientes casos:

- a) Cuando el colegiado fuera suspendido por más de tres (3) veces en cinco (5) años.
- b) Cuando por condena penal o cualquier otra circunstancia incurra en causal de inhabilidad prevista en la legislación nacional.
- c) Cuando el colegiado incurra en retención indebida de fondos de terceros.

TÍTULO V CAPÍTULO ÚNICO DISPOSICIONES TRANSITORIAS

Artículo 26º: Son aplicables a las personas o entidades regidas por la presente Ley, las siguientes disposiciones:

- a) Los martilleros y tasadores actualmente inscriptos en el Poder Judicial provincial seguirán ejerciendo sus funciones hasta que el Colegio eleve la primera lista anual.
- b) Las entidades de remates y consignatarios de hacienda deberán realizar sus operaciones por intermedio de martillero matriculado.
- c) Las entidades de corretaje deberán actuar por intermedio de corredor matriculado.
- d) Las entidades de remate, consignaciones y/o corretajes deberán inscribirse en el Colegio.

Artículo 27º: Las personas de existencia física, entidades o sociedades dedicadas en forma habitual al corretaje inmobiliario en la Provincia del Neuquén, que al momento de la sanción de la presente Ley acrediten una antigüedad ininterrumpida de tres (3) años - como mínimo-, tendrán un plazo de cinco (5) años contados desde la promulgación de la presente Ley para adecuar su funcionamiento a las disposiciones contenidas en ella, dentro del cual deberán solicitar las inscripciones pertinentes. Las personas físicas que acrediten una antigüedad superior a quince (15) años ininterrumpidos de ejercicio de la actividad tendrán como único requisito inscribirse. Para acreditar la antigüedad prevista en este artículo, son válidas las certificaciones expedidas por cualquiera de los siguientes organismos públicos: Agencia Federal de Ingresos Públicos (AFIP); Dirección Provincial de Rentas; Registro Público de Comercio, y las Direcciones de Comercio de los municipios o las que hagan las veces de tales. A los efectos de acogerse a este beneficio, los interesados deberán registrarse ante el Colegio de Martilleros y Corredores Públicos de la Provincia del Neuquén, en un plazo de noventa (90) días de promulgada la presente Ley.

Artículo 28º: Comisión Directiva Organizadora. Se designa como Comisión Organizadora a la actual Comisión Directiva de la Asociación de Martilleros Públicos y Corredores de la Provincia del Neuquén, a los efectos de instrumentar y organizar el funcionamiento del Colegio, para lo cual deberá:

- a) Confeccionar el padrón provisorio de martilleros y corredores públicos de todas las Circunscripciones judiciales, con los profesionales actualmente inscriptos y con aquellos que se inscriban dentro de los cuarenta y cinco (45) días de entrar en vigencia la presente Ley, a los efectos de constituir la primera Asamblea de colegiados.
- b) Dentro de los treinta (30) días posteriores convocar a los empadronados a una Asamblea Extraordinaria para la aprobación del Estatuto y reglamentos internos, y para que se fije la tasa de matriculación y cuota provisoria. La convocatoria se hará por edictos en el Boletín Oficial y diarios de mayor circulación en cada circunscripción judicial.
- c) Someter los Estatutos a la Asamblea de colegiados para su aprobación.
- d) Convocar a elecciones de autoridades del Colegio en la ciudad capital y en cada una de las delegaciones del interior de la Provincia.
- e) Presentar la rendición de cuentas de lo actuado a las autoridades electas.
- f) Una vez que hayan asumido formalmente las autoridades electas del Colegio en la ciudad capital y en cada una de las delegaciones del interior de la Provincia, cesarán las autoridades de la Comisión Directiva Organizadora, de pleno derecho.
- g) Constituido el Colegio, quedará abierto el registro para la inscripción de la matrícula en forma permanente.

Artículo 29º: En todo lo no previsto en materia de subasta judicial o en caso de contradicciones, se aplicarán las normas del Código Procesal Civil y Comercial de la Provincia del Neuquén.

Artículo 30º: Derógase la Ley 495.

Artículo 31º: Comuníquese al Poder Ejecutivo. DADA en la Sala de Sesiones de la Honorable Legislatura Provincial del Neuquén, a los catorce días de diciembre de dos mil seis.

FDO.) OSCAR ALEJANDRO GUTIÉRREZ

Vicepresidente 1º a/c Presidencia-

H. Legislatura del Neuquén

GRACIELA L. CARRIÓN DE CHRESTÍA

Secretaria- H. Legislatura del Neuquén

Registrada bajo el número: 2538

Neuquén, 28 de diciembre de 2006

POR TANTO:

Téngase por Ley de la Provincia, cúmplase, comuníquese dése al Registro y Boletín Oficial y archívese. Decreto N° 2331/06.

FDO.) SOBISCH LARA
