

## SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTICIA DE LA PROVINCIA DE RÍO NEGRO

### ACORDADA N° 22/2004

En VIEDMA, Capital de la Provincia de Río Negro a los **23 días de marzo de dos mil cuatro**, reunidos los Jueces del Superior Tribunal de Justicia, y

#### **CONSIDERANDO:**

Que en la reunión realizada el día 3 de Octubre de 2003 entre los representantes de los Colegios de Martilleros y Corredores de la Provincia de Río Negro y el Señor Presidente del Superior Tribunal de Justicia los Colegios solicitaron se considere la posibilidad de dictar un Acto Administrativo que regule los honorarios del martillero en los casos de suspensión o fracaso de subasta judicial por motivos ajenos al mismo (Acta obrante a fs. 210/211).

Que el art. 27° de la ley 20266 dice que: "Las subastas públicas dispuestas por autoridad judicial se rigen por las disposiciones de las leyes procesales pertinentes y, en lo que no se oponga a ellas, por la presente ley".

Al respecto Miguel A Piedecasas dice que: "...todo lo que sea subastas judiciales se rige por las leyes locales y en particular las procesales. Ello resulta lógico particularmente teniendo en cuenta la naturaleza procesal del instituto". "Régimen Legal del Martillero y de la Subasta Judicial". Pag. 309

Que la comisión, cuando la subasta es particular, está contemplada tanto en la Ley Nacional N° 20266 arts. 11, 12, 13, 14 y 22 como en la Ley Provincial 2051 art. 31 y 321, las cuales prevén las distintas situaciones que se pueden plantear como, falta de postores, postor remiso, suspensión del remate no imputable al martillero o anulación del remate. (arts.563 a 585 y 592 CPCC).

Que, en cambio no está prevista cuando se trata de una subasta judicial y la misma no se realiza por motivos no imputables al martillero judicial.

Que la Ley Orgánica del Poder Judicial N° 2430 considera a los martilleros como auxiliares externos del Poder Judicial (artículo 4 inciso c).

Que en la provincia de Río Negro la ley 2051, prevé en el capítulo V el tema sobre los aranceles. Así el art. 27 establece que el monto de los honorarios o aranceles que percibirán los colegiados por los trabajos profesionales que realicen en las subastas o labores judiciales serán pagados por el comprador o el solicitante de las labores judiciales.

Que una de las cuestiones más importantes con relación a la comisión, es la de determinar cuando hay derecho a la retribución y si esta existe solamente cuando el remate se realizó.

Miguel Piedecasas manifiesta que "la actividad del martillero es siempre onerosa y en segundo lugar que no es el simple acto de remate, sino que por el contrario, el remate es la culminación de una serie de actos, prestaciones y obligaciones previas que, como medidas preparatorias, llevan tiempo y trabajo". Agrega que, muchas de estas actividades previas tienen el carácter de obligaciones legales(art. 9, incs b, c, d, entre otros). Por lo tanto afirmar que solo hay derecho a la retribución cuando hay remate, implicaría desconocer una actividad onerosa de origen legal, que el martillero está obligado a realizar". Pag. 234.

"La ley actual ha despejado todo tipo de dudas y en los arts. 12 y 13 adopta el temperamento que exponemos. De ello nace el derecho a la retribución de acuerdo a la importancia del trabajo realizado cuando el remate no se lleva a cabo o fracasa por falta de postores. Para la interpretación de estos artículos no se debe distinguir entre subastas judiciales y particulares, ya que el trabajo y las obligaciones que cumple el martillero son las mismas". Miguel Piedecasas "Régimen Legal del Martillero y de la Subasta Judicial" Pag. 234

Concluye que "habrá derecho a la retribución siempre y cuando el rematador haya realizado alguna actividad útil para el remate, se realice o no éste, siempre y cuando esta no realización no le sea imputable. Antes del remate hay derecho a retribución porque hubo prestación por parte del martillero".pag 234/235.

Que además, manifiesta con relación a la comisión en la subasta judicial que "en el ámbito del Derecho Procesal existen normas que refieren a la retribución del martillero, pero sin embargo, en principio se deben seguir las pautas fijadas para la comisión en la subasta particular y afirma "que mientras exista tarea útil, existe derecho a la retribución del martillero, se llegue o no al remate". En segundo lugar, interpreta que "son de aplicación las escalas arancelarias que rigen en cada una de las jurisdicciones y con las cargas de porcentajes que se dan para los remates no judiciales. Sin dudas, que en aquellos casos donde no existe norma provincial se puede recurrir a la ley 20266, que contiene principios lo suficientemente claros y de fondo que permitan solucionar las distintas situaciones que se planteen. Para determinar el quantum de la comisión se deberá recurrir a las escalas arancelarias, pero si éstas no existen, se aplicará el

porcentaje que los usos y costumbres del lugar del remate imponen. Respecto de la suspensión o anulación de remates, la regla es que si la misma no se debió al actuar del martillero, se le debe pagar comisión". Pag. 413 (el subrayado es nuestro).

Que asimismo el art. 565 del Código Procesal de la Nación establece que "si el remate se suspende o fracasa sin culpa del martillero, la comisión será fijada por el Juez..." (el subrayado es nuestro).

"Suspendida o fracasada una subasta por motivos ajenos al martillero, éste tiene derecho a percibir honorarios, pero no una media comisión, sino que debe fijarse una retribución en consideración y proporción con los trabajos realmente practicados, desde la aceptación del cargo hasta que el evento se produjo". CÁMARA NACIONAL DE APELACIONES EN LO CIVIL, CAPITAL FEDERAL Sala H (KIPER-HAVAL-GATZKE DE GUZMÁN) CAMPOS DE LA COSTA S.A. c/GAONA, J. s/EJECUCIÓN HIPOTECARIA SAIJ Sumario: 00012222 (lo subrayado es nuestro).

Que en la provincia de Río Negro, el Código Procesal local en el art. 565, que concuerda con el texto del C.P.C.C.N, establece que "El martillero percibirá la comisión que corresponda conforme al bien subastado, establecida por la ley o, en su caso, la costumbre. Si el remate se suspendiera o fracasare sin culpa del martillero, el monto de la comisión será fijado por el juez de acuerdo con la importancia del trabajo realizado; si se anulare, también sin su culpa tendrá derecho a la comisión que correspondiere. Si el mismo martillero vendiere el bien en un remate posterior, su retribución será determinada atendiendo al efectivo trabajo que el hubiere demandado esa tarea..." (el subrayado es nuestro).

Que al ser una facultad de los jueces fijar la retribución de los martilleros, como lo establece el art. 565 CPC. y como se señalara en párrafos precedentes no existe regulación pautada para el supuesto de realización de la subasta judicial o suspensión o fracaso de ella sin culpa del martillero, corresponde que este Cuerpo se expida al respecto, recomendando fijar criterios uniformes para las cuatro circunscripciones, compatibilizando la propuesta de los Colegios de Martilleros con las atribuciones propias de los jueces.

Por lo tanto el S.T.J recomienda regular la comisión de martilleros que intervinieron en subastas judiciales, en el supuesto de suspensión o fracaso sin culpa del martillero una retribución en consideración y proporción con los trabajos realmente practicados, desde la aceptación del cargo hasta que el evento se debió producir.

Por ello,

#### **EL SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTICIA DE LA PROVINCIA DE RÍO NEGRO RESUELVE:**

1º) Recomendar a los Jueces Civiles y C. Laborales de las Cuatro circunscripciones judiciales aplicar en la regulación de la comisión en el supuesto de suspensión, fracaso o nulidad sin culpa del martillero una retribución en consideración y proporción con los trabajos practicados.

2º) Regístrese, comuníquese, tómesese razón y oportunamente archívese.

#### **FIRMANTES:**

**SODERO NIEVAS - Presidente STJ - LUTZ - Juez STJ.**

**LATORRE - Secretaria de Superintendencia STJ.**