

Foro Federal de Incumbencia Profesional del Martillero y Corredor

CONCLUSIONES

Trabajo final del encuentro realizados los días 24 y 25 de Mayo de 2013 en las instalaciones del Hotel Punta del Este de la ciudad de Mar del Plata por los integrantes de este Foro.

TEMAS:

a) Planteo realizado a la CONEAU sobre la inclusión del Título de Martillero y Corredor Público —TÍTULO DE GRADO— en el Art. 43º de la Ley de Educación Superior N° 24.521;

b) Reforma del Código Civil y Comercial perdida del alcance de “instrumento Público” que hoy revisten por el Art. 979 del Código Civil de la documental entregada por el Martillero y Corredor, la que se analiza a continuación:

NOS ESTÁN DESPOJANDO LAS INCUMBENCIAS PROFESIONALES

Este FORO A DENUNCIADO en referencia a la reforma de “Unificación de los Códigos Civil y Comercial de la Nación”, que en el Capítulo CORRETAJE de los Art. 1345 a 1355, se hace un retroceso sobre la figura profesional de quienes son los habilitados a ejercer, porque la colegiación es una facultad no delegada por las provincias a la Nación, como así también en los Art. 1781 a 1785, al incorporar facultades a la “gestión de Negocios” que son competencias exclusivas del Martillero y Corredor, sin hacer la salvedad por la vía de la excepción en lo concerniente al Corretaje.

Hoy nos trae al análisis, la pérdida de un reconocimiento fundamental que tienen los documentos que otorgamos por esta profesión en el actual Código Civil, sobre su relevancia como Instrumentos Públicos.

Esto se puede corroborar si analizamos el Art. 979 del CC y los Arts. de la Ley N° 20.266 (to) que se encuentran involucrados:

Foro Federal de Incumbencia Profesional del Martillero y Corredor

Código Civil

Art. 979 — Son instrumentos públicos respecto de los actos jurídicos:

3. Los asientos en los libros de los corredores, en los casos y en la forma que determine el Código de Comercio;

Ley 20.266 (to)

Art. 9° — b) comprobar la existencia de los títulos invocados por el legitimado para disponer del bien a rematar. En el caso de remate de inmuebles, deberán también **constatar las condiciones de dominio** de los mismos;

h) suscribir con los contratantes y previa comprobación de identidad, el instrumento que documenta la venta, en el que constarán los derechos y obligaciones de las partes. El instrumento se redactará en TRES (3) ejemplares y deberá ser debidamente sellado, quedando uno de ellos en poder del martillero. Cuando se trate de bienes muebles cuya posesión sea dada al comprador en el mismo acto, y ésta fuera suficiente para la trasmisión de la propiedad, bastará el recibo respectivo;

Art. 28° — **Esta ley se aplicará en todo el territorio de la República y su texto queda incorporado al Código de Comercio.**

Art. 31° — Sin perjuicio de las **disposiciones del Código Civil** y de la legislación local, **es aplicable al ejercicio del corretaje lo dispuesto en esta ley respecto de los martilleros**, en todo lo que resulte pertinente y no se encuentre modificado en los artículos siguientes.

Art. 36° — c) Deberá comprobar, además,

Foro Federal de Incumbencia Profesional del Martillero y Corredor

la existencia de los instrumentos de los que resulte el título invocado por el enajenante; cuando se trate de bienes registrables, recabará la certificación del Registro Público correspondiente sobre la inscripción del dominio, gravámenes, embargos, restricciones y anotaciones que reconozcan aquéllos, así como las inhibiciones o interdicciones que afecten al transmitente.

Art. 36° – j) **En los contratos otorgados por escrito,** en instrumento privado, debe hallarse presente en el momento de la firma y dejar en su texto constancia firmada de su intervención, **recogiendo un ejemplar que conservará bajo su responsabilidad.** En los que no requieran la forma escrita, deberá entregar a las partes **una minuta de la operación,** según las constancias del Libro de Registro.

De lo que hoy dispone el Art. 979 Inciso 3, nada refleja el Proyecto de Reforma, por lo que de subsistir esta nueva redacción la pérdida sería significativa por la relevancia que la misma tiene.

Como se puede observar, al no continuar la jerarquía que se dispone en las Normas de Fondo, la documental que suministrarían los Martilleros y Corredores, serían de ningún valor y afectaría el sentido que el Régimen Legal de la profesión hoy dispone en su reglamentación.

Sin fundamento alguno, y con una clara intencionalidad que refleja la no inclusión en el nuevo apartado de las competencias que hasta hoy se dispone, son los escribanos los

Foro Federal de Incumbencia Profesional del Martillero y Corredor

favorecidos como únicos profesionales con competencia en el otorgamiento de “instrumentos públicos”.

No condicen las actuales disposiciones de los diferentes Organismos Oficiales —AFIP, UFI, ARBA, etc.— que generaron obligaciones de ser informadores oficiales de las diferentes intermediaciones profesionales, con este intento de reforma que contradice los derechos que disponen los instrumentos que otorgamos.

El principal instrumento que ha sido la minuta o boleto de compra venta, que le da seguridad a las partes y transparencia por sus celosas disposiciones en los asientos en el Libro de Registro del Martillero y Corredor, de regularse como está propuesto en la Reforma, se desvirtúa lo dispuesto en la Ley Especial y de Fondo N° 20.266 (to), por ser que la trascendencia del instrumento público en el proceso, frente al privado, es notoria a través de su autenticidad, característica distintiva que es natural.

Es realmente preocupante que los Colegios Profesionales no hayan advertido el despojo de este derecho adquirido en nuestra incumbencia, y que por su importancia nos permite exigir que en todas las intervenciones de bienes sean partícipes los Profesionales de la Subasta y Corretaje, por lo que requerimos una inmediata reacción ante el Congreso Nacional y la Corte de Justicia por esta arbitraria situación.

Conclusiones finales de este Foro.