



Ley No. 27728
Promulga el 23.MAY.02
Publicada el 24.MAY.02

LEY DEL MARTILLERO PÚBLICO
TÍTULO I
DISPOSICIONES GENERALES

Capítulo Único
Disposiciones Generales

Artículo 1º.- Finalidad

La presente ley regula la actividad que cumple el Martillero Público.

Artículo 2º.- Definición

El Martillero Público es la persona natural debidamente inscrita y con registro vigente, autorizada para llevar a cabo ventas en remate o subasta pública, en la forma y condiciones que establece la presente ley o las específicas del Sector Público.

Artículo 3º.- Ámbito de Aplicación

Todo remate público de bienes muebles o inmuebles, derechos, acciones, valores y semovientes de origen lícito en el sector privado, requiere para su validez de la intervención de Martillero Público.

La subasta de bienes del Estado se rige por las normas del Reglamento General de Procedimientos Administrativos de los Bienes de Propiedad Estatal; y el remate judicial dispuesto por la autoridad jurisdiccional, por las disposiciones del Código Procesal Civil.

Artículo 4º.- Aplicación supletoria

Los Jueces y los Funcionarios Públicos aplican la presente ley en los procedimientos de remate judicial o subasta pública, en todo cuanto no se oponga a su normatividad específica.

Artículo 5º.- Competencia territorial

El Martillero Público tiene competencia en el territorio del Departamento o Departamentos en los que se le autorice ejercer su función.

En cada Departamento podrá haber Martilleros Públicos en número que no supere el de Notarios Públicos.

TÍTULO II

DEL MARTILLERO PÚBLICO

Capítulo I

Requisitos para ser Martillero Público

Artículo 6º.- Requisitos

Para ser Martillero Público se requiere:

- 1. Ser peruano de nacimiento;*
- 2. Ser mayor de 25 años y gozar plenamente de los derechos civiles;*
- 3. Tener Título Profesional universitario;*
- 4. Tener capacidad para comerciar, probado mediante examen psicológico oficial;*
- 5. Aprobar un examen de idoneidad y obtener el Certificado de Martillero Público otorgado por la SUNARP;*
- 6. Estar debidamente inscrito en el Registro de Martilleros Públicos;*
- 7. No haber sido condenado por delito doloso común;*



8. *No encontrarse en estado de quiebra culposa o fraudulenta;*
9. *No ser ciego, sordo o mudo, ni adolecer de enfermedad mental o incapacidad física permanente que le impida ejercer el cargo con la diligencia necesaria;*
10. *Acreditar buena conducta y probidad por 10 comerciantes inscritos en Registros Públicos; y*
11. *Otorgar un depósito de garantía a favor del Estado para responder de los daños y perjuicios que pueda ocasionar en el desempeño de sus funciones.*

Artículo 7º.- Del Registro de Martilleros Públicos

La SUNARP tendrá a su cargo el Registro de Martilleros Públicos, el mismo que se actualizará cada cinco años.

Es obligatoria la matrícula del Martillero Público en el Registro al que se refiere el párrafo anterior. Quien pretenda ejercer la actividad de Martillero Público deberá exhibir el Certificado que lo habilite para el ejercicio de sus funciones.

Artículo 8º.- De los Legajos

La autoridad que tenga a su cargo el Registro de Martilleros Públicos ordenará la formación de legajos individuales para cada uno de los inscritos, donde constarán los datos personales y de inscripción; las sanciones impuestas, así como todo lo que produzca modificaciones. Dichos legajos serán públicos.

Artículo 9º.- De la Garantía

La garantía a que se refiere el inciso 11) del artículo 6º de la presente Ley, es inembargable y repondrá exclusivamente el pago de los daños y perjuicios que causare el Martillero Público en ejercicio de su actividad o de la multa que como sanción se le hubiera impuesto. De ejecutarse la garantía, el afectado la repondrá en el plazo de 30 días, bajo apercibimiento de suspensión del Registro.

Capítulo II

Impedimentos del Martillero Público

Artículo 10º.-Impedimentos

Están impedidos para ejercer el cargo de Martillero Público:

1. *Los que no pueden ejercer el comercio o disponer de sus bienes;*
2. *Los que no tienen domicilio real en el Departamento o en uno de los Departamentos de su competencia;*
3. *Los condenados con penas accesorias de inhabilitación para ejercer cargos públicos o por hurto, robo, extorsión, estafa u otras defraudaciones, usura, cohecho, malversación y delitos contra la fe pública hasta diez años después de cumplida la condena;*
4. *Los excluidos temporal o definitivamente del ejercicio de la actividad de Martillero Público por resolución judicial o sanción del organismo competente.*

Capítulo III

Incompatibilidades del Martillero Público

Artículo 11º.- Incompatibilidades

No pueden ejercer el cargo de Martillero Público:

1. *Ningún funcionario o empleado de la Administración Pública, ni de entidades e instituciones pertenecientes al sistema financiero nacional, públicas o privadas, o en los casos que representen intereses del organismo o entidad del que formen parte o dependan hasta después de tres años de haber dejado definitivamente su cargo;*
2. *Los eclesiásticos;*
3. *Los miembros de las Fuerzas Armadas y de la Policía Nacional.*



Capítulo IV

Funciones del Martillero Público

Artículo 12º.- Funciones

Son funciones del Martillero Público:

1. *Efectuar en forma personal y con sujeción a las normas sobre la materia, la venta, permuta, gravamen o alquiler de bienes muebles e inmuebles, derechos, acciones, valores y semovientes de procedencia lícita en remate público;*
2. *Presentar informes;*
3. *Recabar directamente de las oficinas públicas y de toda institución financiera, pública o privada, los informes o certificados necesarios para el cumplimiento de las obligaciones previstas en el artículo 16º de la presente ley;*
4. *Solicitar a las autoridades competentes las medidas necesarias para garantizar el normal desarrollo del acto de remate.*

Capítulo V

Derechos del Martillero Público

Artículo 13º.- Derechos

Son derechos del Martillero Público:

1. *Percibir honorarios conforme a lo convenido con el comitente o lo que corresponda de acuerdo al arancel fijado por el Reglamento de la presente ley;*
2. *Percibir en calidad de reintegro el monto de los gastos realizados con motivo de su gestión, aún cuando ésta haya fracasado por culpa ajena o cuando el producto del remate sea insuficiente;*
3. *Solicitar al juez todas las medidas de seguridad necesarias para la realización de actos propios del ejercicio de su actividad, así como a la Policía Nacional, cuando lo juzgue conveniente;*
4. *Perseguir por la vía más expeditiva el pago de honorarios y gastos aprobados judicialmente. El cobro de éstos puede también perseguirse por la vía de ejecución, en el juicio principal que los originó;*
5. *Denunciar ante la autoridad competente la transgresión a la presente ley;*
6. *Formular oposiciones fundadas en trámite de inscripción, sin que ello implique falta disciplinaria;*
7. *Los demás que sean de ley.*

Artículo 14º.- Suspensión, fracaso o nulidad del remate

En los casos en que iniciada la tramitación del remate, el martillero no lo llevare a cabo por causas que no le fueran imputables, tiene derecho a percibir los honorarios que determine el Juez, de acuerdo con la importancia del trabajo realizado y los gastos que haya efectuado.

Igual derecho tendrá si el remate fracasare por falta de postores. Si el remate se anula por causas no imputables al martillero, tiene derecho al pago de los honorarios que le correspondan, cuyo pago estará a cargo de la parte que causó la nulidad.

Artículo 15º.- Determinación de honorarios

Los honorarios del Martillero se fijan por el Juez de acuerdo al arancel que se aprueba por el Reglamento de esta ley. En el caso de remates públicos de carácter privado, el Martillero está autorizado a pactar sus honorarios en forma libre. A falta de pacto se aplica el arancel.

Capítulo VI

Obligaciones del Martillero Público

Artículo 16º.- Obligaciones

Son obligaciones del Martillero Público:



1. Llevar los libros que determinen las disposiciones legales;
2. Cumplir fiel y diligentemente los mandatos judiciales;
3. Aceptar los cargos para los que fuere designado por el Juez;
4. Verificar la validez del título invocado por el comitente, así como la identidad y la aptitud legal de éste.
5. Convenir con el comitente las condiciones de su actuación;
6. Abstenerse de ofrecer en venta, inmuebles ubicados en lotes no aprobados o no autorizados por el organismo estatal competente;
7. Publicar en forma clara, precisa y veraz, la propiedad y estado fáctico y jurídico de los bienes que se vendan, permuten, graven o alquilen con su intervención;
8. Cumplir, en la subasta judicial, las condiciones establecidas por la autoridad judicial y las disposiciones legales vigentes;
9. En los remates privados, partir de la base mínima que fije el comitente hasta la postura más alta y no suspender el remate hasta su finalización. Verificar la identidad del comprador, percibir el pago y los honorarios; y otorgar el recibo de ley;
10. Rendir cuenta al juez, previa deducción de los gastos documentados, y depositar el saldo resultante dentro de los diez (10) días improrrogables desde el acto del remate o subasta. En la subasta particular o en cualquier otra gestión, mediación o mandato, el plazo para rendir cuentas al comitente y entregarle el producido neto será de cinco días improrrogables;
11. Mantener al día el pago de las tasas, impuestos y contribuciones que impongan las leyes con motivo del ejercicio de su actividad;
12. Verificar que los inmuebles vendidos por su intervención no tengan deudas por impuestos, tasas o servicios; que cuenten con planos aprobados especialmente tratándose de subdivisión o, en su defecto, consignar en el instrumento de venta el nombre de la persona que asuma la obligación pendiente de cumplimiento;
13. Archivar documentos y guardar secreto de toda información relacionada con bienes y/o personas, obtenidas en razón de su actividad. Sólo el juez podrá relevarlo de tal obligación;
14. Observar estrictamente normas de ética y reserva en el cumplimiento de su función.

Artículo 17º.- De los libros

El Martillero Público debe llevar los siguientes libros autorizados y rubricados en cada página por la Corte Superior de Justicia del Distrito Judicial donde actúe:

- a. **Libro de entradas:** Se asentarán en el Libro de Entradas, los datos relativos a los bienes que recibe el Martillero Público para su venta con indicación de las especificaciones necesarias y suficientes para su debida identificación, indicando el nombre y apellido de quien confiere el encargo y por cuenta de quién van a ser vendidos y si lo serán con garantía o sin ella y las condiciones de la venta. Se asentarán también, por orden cronológico, sin intercalaciones, enmiendas ni raspaduras, los artículos o efectos que reciba, con indicación precisa de cantidades, bultos, pesos, marcas y demás señales identificatorias.
- b. **Libro de salidas:** En el Libro de Salidas se consignarán día a día, las ventas efectuadas, con indicación precisa del comitente, del comprador, precio y condiciones de pago, así como las demás especificaciones que se estimen necesarias.
- c. **Libro de cuentas:** En el Libro de Cuentas se anotarán los datos que informen suficientemente sobre los contratos efectuados entre el Martillero y cada uno de sus comitentes.

Artículo 18º.- Archivo de documentos

Los martilleros deben llevar un Archivo en que se guardarán en orden cronológico, por duplicado, los documentos que se extiendan con su intervención en todos los actos en los que participe.

El Archivo del Martillero Público se mantendrá en su poder por siempre, mientras dure el ejercicio de sus funciones, tiene carácter público y pasa a manos de otro Martillero en caso de cesación de funciones del Titular.

Capítulo VII

Prohibiciones del Martillero Público

Artículo 19º.- Prohibiciones

El Martillero Público está prohibido de realizar los siguientes actos:

1. Compartir sus funciones con otra persona;
2. Ceder documentos o formularios que lo identifiquen o facilitar el uso de sus oficinas para el ejercicio de actividades distintas a su función;



3. *Compartir honorarios;*
4. *Formar asociaciones o sociedades para el ejercicio de la actividad de Martillero Público;*
5. *Delegar el cargo;*
6. *Comprar para sí, directamente o por interpósita persona, los bienes confiados por su comitente;*
7. *Suscribir instrumentos de venta o realizar actos de administración, sin contar con autorización suficiente;*
8. *Retener el monto pagado, en lo que excede los gastos y honorarios; y, por tiempo mayor al plazo fijado en esta ley para rendir cuentas;*
9. *Abandonar la gestión o suspender el remate, sin orden fehaciente del juez o del comitente;*
10. *Utilizar en cualquier forma las palabras "judicial" u "oficial" cuando la venta o el remate no tuviere tal carácter;*
11. *Efectuar descuentos, bonificaciones o reducción de honorarios en violación del arancel; y*
12. *Los demás que sean de ley.*

TÍTULO III SANCIONES

Capítulo I De las sanciones al Martillero Público

Artículo 20º.- Sanciones

El incumplimiento de las obligaciones establecidas en el Capítulo VI y las prohibiciones consignadas en el Capítulo VII del Título II de esta Ley pueden acarrear las siguientes sanciones:

1. *Multa;*
2. *Suspensión del Registro hasta por dos años; o*
3. *Cancelación del Registro.*

La determinación, aplicación y graduación de estas sanciones, es competencia de la SUNARP.

Artículo 21º.- Anotación en el Legajo

Las sanciones que se apliquen serán anotadas en el Legajo individual del Martillero Público.

Artículo 22º.- Pérdida de honorarios

El Martillero Público por cuya culpa se suspendiere o anulare un remate, perderá su derecho a cobrar honorarios y gastos; y responderá por los daños y perjuicios ocasionados.

Artículo 23º.- Remates realizados por personas no autorizadas

Ninguna persona podrá anunciar o realizar remates sin estar debidamente registrada en las condiciones previstas en el artículo 6º de la presente ley. Hacerlo acarrea sanción penal.

Quienes infrinjan esta norma serán sancionados administrativamente por la entidad correspondiente del Ministerio de Justicia, con multa y clausura del local u oficina respectiva, sin perjuicio de formular la correspondiente denuncia penal.

TÍTULO IV

PROCEDIMIENTO DE REMATE

Capítulo I

Del Procedimiento de Remate o Subasta Pública

Artículo 24º.- Del procedimiento para rematar

Aprobada la tasación del bien, se designará al Martillero Público que llevará a cabo el remate o subasta pública, observando el siguiente procedimiento:



1. Cuando se trate de remates en la Provincia de Lima, el Martillero Público mandará publicar en el Diario Oficial "El Peruano" y otro de mayor circulación, con anticipación no menor de dos días tratándose de bienes muebles y tres días si son inmuebles, las condiciones del remate y las especies que estén en venta, así como el monto de la base, la tasación y los gravámenes si los tuviere. Asimismo se deberá señalar el día y hora en que aquél debe efectuarse y la forma en que se llevará a cabo el remate según lo dispuesto por la entidad convocante. Las publicaciones deberán hacerse en dos oportunidades con intervalo máximo de cinco días. La publicidad del acto de remate no podrá omitirse aunque medie renuncia de las partes.

Cuando se trate de remates fuera de la ciudad de Lima, las publicaciones se harán en las mismas condiciones, en el diario que publica los avisos judiciales del Distrito Judicial y por carencia de éste, mediante carteles colocados en el local del Juzgado y de las Municipalidades Provincial y Distrital donde se halla el bien, si se trata de inmuebles.

2. Ningún martillero puede admitir postura por signo, ni anunciar puja alguna sin que el mayor postor lo haya expresado de palabra.
3. Las ventas en martillo no podrán suspenderse y las especies se adjudicarán definitivamente al mejor postor, cualquiera que fuere el precio ofrecido. Sin embargo, podrá el martillero suspender y diferir el remate, si habiendo fijado un mínimo para las posturas no hubieren licitadores por ese mínimo.
4. A la hora señalada o con una tolerancia no mayor de quince minutos, se inicia el remate o subasta leyendo el aviso de convocatoria.

Seguidamente se invita a los postores a depositar la garantía y a formular sus propuestas a viva voz. Se otorga la Buena Pro al postor que ofrezca el mayor precio dentro del tiempo previsto para la puja.

5. Si la modalidad es por "sobre cerrado", se indicará el tiempo para su entrega y recepción. Vencido el plazo se cuentan las propuestas cuidando su conformidad con el número de sobres recibidos y se procede a abrir los sobres, uno por uno, leyendo en voz alta la suma propuesta. El Martillero Público otorga la Buena Pro al postor que haya ofrecido la suma mayor.
6. Efectuado el remate, el martillero entregará al comitente dentro del tercer día, una póliza de adjudicación, la relación de los artículos vendidos, su precio y demás circunstancias y dentro de los ocho días siguientes al remate, efectuará el pago del saldo líquido que resultara contra él. Los Martilleros, en ningún caso podrán vender al crédito, bajo fianza o a plazos, sin autorización escrita del comitente.
7. Los depósitos de garantía de los postores que no obtuvieron la Buena Pro, son devueltos inmediatamente después de finalizado el remate.
8. Si no se presentaran postores, el Martillero Público declara desierto el acto de remate y lo pone en conocimiento de la autoridad correspondiente procediendo a realizar nueva convocatoria con deducción del precio en el porcentaje que se determine en el Reglamento respectivo, operación que a juicio del comitente puede repetirse hasta dos veces más. La tercera vez el remate se efectuará sin base y al mejor postor.
9. El acreedor puede ser postor, sin obligación de constituir garantía. Si se le adjudicara la Buena Pro, la documentación respectiva se le entregará cuando haya abonado todos los gastos del remate.

Capítulo II

De los gastos en que incurre el Martillero Público

Artículo 25º.- Gastos

Los gastos ocasionados con motivo de la actuación de los martilleros públicos serán reintegrados en su totalidad por quien hubiere solicitado sus servicios o por el condenado en costas en sede judicial.

Los gastos serán actualizados desde que se hubieran efectuado hasta su pago efectivo.

Si para el cumplimiento de la actividad encomendada, el martillero deba trasladarse fuera de su domicilio legal, tendrá derecho a un reintegro en concepto de viáticos.



DISPOSICIONES FINALES

PRIMERA.- Deroga disposiciones legales

Deróguese el Reglamento del Martillero Público de 27 de mayo de 1914 y los artículos 116º a 123º del Código de Comercio, así como todas las disposiciones que se opongan a la presente ley.

SEGUNDA.- Reglamentación

El Poder Ejecutivo, con el voto aprobatorio del Consejo de Ministros y a propuesta del Ministerio de Justicia, aprobará mediante Decreto Supremo el Reglamento de la presente Ley, dentro de los noventa días posteriores a su publicación.

El Poder Ejecutivo adecuará, en todo cuanto sea necesario, el Reglamento General de Procedimientos Administrativos de los Bienes de Propiedad Estatal y otras normas sobre subasta o remate público a las disposiciones de la presente ley, en el plazo de noventa días.

TERCERA.- Martilleros en actividad

Las personas que a la entrada en vigencia de la presente ley ejerzan comprobadamente la actividad de Martillero Público y que posean el título respectivo con inscripción hábil otorgada por la Oficina de los Registros Públicos de Lima y Callao, seguirán ejerciendo la actividad sin ninguna restricción y serán reconocidos como tales para los efectos de su Registro.

CUARTA.- Título profesional

La exigencia de Título profesional para el ejercicio de la actividad de Martillero Público a que se refiere el inciso 3) del artículo 6º de esta ley, procede a partir de la fecha de su publicación para los nuevos Martilleros Públicos que soliciten su Registro.

QUINTA.- Vigencia del Decreto Ley N° 21125

El Decreto Ley N° 21125 mantiene vigencia en todo cuanto no se oponga a la presente ley.

SEXTA.- Vigencia de la ley

La presente ley entra en vigencia a los noventa días de su publicación en el Diario Oficial.