



Ministerio de Cultura y Educación  
Universidad Nacional de San Luis  
Facultad de Ciencias Económicas, Jurídicas y Sociales  
Departamento: Ciencias Jurídicas y Políticas  
Area: Formación Práctica y de Derecho Procesal

(Programa del año 2025)  
(Programa en trámite de aprobación)  
(Presentado el 25/03/2026 20:48:53)

### I - Oferta Académica

Materia	Carrera	Plan	Año	Período
Subasta y Remate	MARTILLERO Y CORREDOR PUBLICO	11/15	2025	1° cuatrim.DESF

### II - Equipo Docente

Docente	Función	Cargo	Dedicación
LAZZARI, CLAUDIA ANDREA	Prof. Responsable	P.Adj Semi	20 Hs
DIAZ, CARLOS DESIDERIO	Auxiliar de Práctico	JTP Semi	20 Hs
GANDOLLA, ALEJANDRO ERNESTO	Auxiliar de Práctico	A.1ra Simp	10 Hs

### III - Características del Curso

Credito Horario Semanal				
Teórico/Práctico	Teóricas	Prácticas de Aula	Práct. de lab/ camp/ Resid/ PIP, etc.	Total
90 Hs	20 Hs	70 Hs	Hs	6 Hs

Tipificación	Periodo
C - Teoria con prácticas de aula	1° Cuatr. Desfa

Duración			
Desde	Hasta	Cantidad de Semanas	Cantidad de Horas
14/08/2025	15/11/2025	15	90

### IV - Fundamentación

La asignatura Subasta y Remate constituye un pilar fundamental en la formación del Martillero y Corredor Público, ya que articula los conocimientos teóricos del derecho procesal con la praxis operativa de la enajenación de bienes. En el actual plan de estudios, esta materia se posiciona como el espacio donde el estudiante integra las competencias necesarias para actuar como auxiliar de la justicia y como profesional independiente en el ámbito privado.

El aporte central de la asignatura al proceso de formación radica en brindar al futuro profesional las herramientas técnicas, legales y éticas para gestionar con transparencia y eficacia los distintos métodos de subasta. Esto incluye no solo el dominio del martillo y la bandera en entornos tradicionales, sino también la adaptación crítica a los nuevos paradigmas de la Justicia 3.0, mediante el estudio profundo de las subastas electrónicas y la digitalización de los procesos judiciales en la provincia de San Luis.

Asimismo, la materia fundamenta la importancia del rol del martillero en la cadena de valor del tráfico jurídico-comercial, garantizando que el egresado sea capaz de confeccionar escritos, diligenciar mandamientos y rendir cuentas con el rigor técnico que las normativas nacionales y provinciales exige.-

### V - Objetivos / Resultados de Aprendizaje

Al finalizar el cursado, el estudiante será capaz de:

Aplicar la terminología técnica específica de las operaciones de subasta en la redacción de escritos y documentos profesionales.

Diferenciar los procedimientos operativos de las subastas públicas, privadas y electrónicas, identificando la normativa aplicable a cada caso.

Ejecutar las técnicas y procedimientos de la subasta judicial y particular siguiendo las etapas procesales correspondientes. Gestionar procesos de subasta en entornos digitales conforme a las acordadas vigentes del Poder Judicial de San Luis. Elaborar informes de tasación, edictos y rendiciones de cuentas con el rigor técnico y formal exigido por los tribunales y los colegios profesionales. Resolver dilemas éticos en el ejercicio del martillero y corretaje, basándose en la Ley 20.266 y las normas de colegiación local.-

## **VI - Contenidos**

### **UNIDAD 1**

I) El Poder Judicial en la Provincia de San Luis. Organización. División Territorial. División en Fueros. Instancias.  
II) El proceso judicial. Concepto. a) oral y escrito. b) dispositivo e inquisitivo. El proceso civil: a) lineamiento generales. b) Clases y características de cada uno de ellos.  
III) Escritos y expedientes judiciales: a) requisitos. b) copias c) Presentación en Secretaría. d) Cargo judicial f) Formación y custodia g) Foliatura y desgloses. h) Régimen de consulta y préstamo de expedientes. i) Pérdida de expediente. Reconstrucción. Responsabilidades. j) Audiencias. Actas. k) Vistas y traslados  
IV) Términos procesales: Concepto. Importancia. Caracteres. Cómputo.  
V) Exhortos. Oficios. Mandamientos. 1) Contenido. 2) Diligenciamiento

### **UNIDAD 2**

I) La prueba: 1) concepto y objeto. 2) Medios de prueba: enumeración y concepto de cada uno.  
II) La Prueba pericial: 1) Concepto. 2) Procedencia. 3) Proposición y puntos de pericia.  
III) Recepción de la prueba: 1) Régimen de las notificaciones. 2) Comienzo de las audiencias. 3) Asistencia del Juez. 4) Designación de peritos: a) De parte y tercero. b) Notificación. c) Aceptación del cargo. Formalidades. Plazos  
IV) Práctica de la pericia. 1) Obligación de los peritos de expedirse. 2) Dictamen inmediato. 3) Prueba dentro y fuera del juzgado. Reconocimiento judicial. Concurrencia del perito. 4) Dictamen pericial y puntos de pericia. 5) Explicaciones en audiencia o por escrito. Dictamen Inmediato. 6) Anticipo de gastos: 1) Forma de solicitarlos. 2) Fundamentos. Estimación del importe para atender a los gastos. 3) El gasto realizado. Rendición de cuentas. Manera de realizarla. 4) Responsabilidades.

### **UNIDAD 3:**

Nociones sobre colegiación, derechos, obligaciones y facultades del martillero y corredor público  
Ley nacional 20.266 y modificatorias. Colegio profesional. Matriculación. Condiciones habilitantes. Inhabilidades. Facultades del martillero. Derechos del martillero. Facultades del corredor. Derechos del corredor. Ética profesional.

### **UNIDAD 4:**

Actuación del martillero en subastas particulares.- Remate particular. Consideraciones generales. Obligaciones que surgen del remate. Mandato. Obligaciones del mandatario y del mandante. Retribución por servicios. Designación del martillero. Requisitos. Condiciones. Diligencias previas. Anuncio de los remates. Requisitos. Acta de remate. Actos posteriores. Rendición de cuentas. Suspensión del remate particular.

### **UNIDAD 5:**

Ejercicio profesional del martillero en subasta judicial de bienes muebles no registrables. El martillero. Concepto. Requisitos para subastar. Ejecución de sentencia. Venta judicial de bienes muebles. Nombramiento judicial de martillero. Aceptación de cargo. Adelanto de fondos para gastos. Secuestro de los bienes embargados. Oficio al registro de créditos prendarios. Pedido de subasta - pre-supuesto de gastos de publicidad. Notificación del decreto de subasta. Pedido de edictos. Día de la subasta. Actos posteriores a la subasta. Aprobación de subasta. Subastas electrónicas. Regulación por Acuerdo n° 192, del Poder Judicial de San Luis del dieciséis días del mes de Abril de dos mil dieciocho.-

### **UNIDAD 6:**

Proceso de la subasta judicial de automotor Subasta judicial de automotor. Solicitud de oficios e informes. Oficio de secuestro. Oficio al registro nacional de la propiedad del automotor. Oficio dirigido al puesto de verificación policial. Oficio solicitando informe de deudas fiscales. Proceso de la subasta. Obligaciones del depositario de los bienes. Entrega del automotor secuestrado.

### **UNIDAD 7:**

Subasta judicial de bienes inmuebles Subasta judicial de inmueble. Consideraciones generales. Actuación judicial del martillero. Oficios a distintas reparticiones. Oficio dirigido a la dirección general de rentas. Oficio a catastro. Oficios a la municipalidad o comuna. Oficio de constatación del inmueble. Anotación preventiva de subasta. Presupuesto provisorio de gastos. Solicitud de decreto de subasta. Decreto de subasta. Notificación. Confección de edictos. Contenido. Exhibición. Cuenta provisorio de gastos. Día de la subasta. Acta de subasta. Contenido. Comunicación de subasta. Rendición de cuentas.

Auto aprobatorio de subasta.

#### UNIDAD 8:

Corretaje inmobiliario. Venta de inmuebles El corredor público. Regulación en el nuevo Código Civil y Comercial. Definición. Actividades propias de los Corredores Públicos. Obligaciones, prohibiciones, derechos y facultades. Gastos. Comisión del corredor público. Nociones sobre contrato de compraventa. Elementos constitutivos del contrato de compraventa. Obligaciones del vendedor. Obligaciones del comprador.

#### UNIDAD 9:

El corretaje inmobiliario: teoría y práctica. Por qué contratar un corredor público. Importancia del estudio de título. Diferencia entre reserva de compra y seña. Necesidad de intervención del escribano. Vamos a la práctica.

#### UNIDAD 10:

Administración y alquiler de inmuebles.- Administración y locación de inmuebles. Honorarios. Naturaleza jurídica de la locación. Características. Elementos del contrato de locación. Derechos y obligaciones del locador. Derechos y obligaciones del locatario. Tiempo de la locación. Extinción de la locación. Causas de finalización del contrato.

#### UNIDAD 11:

Perito tasador judicial Tasaciones. Definición de tasación. Actuación del perito tasador en el ámbito judicial. Ampliación del dictamen pericial. Proceso de una pericia judicial: aceptación y juramento. Instancia de trámites. Decreto del juzgado. Audiencia de inicio de tareas periciales. Acta de inspección in situ. El dictamen –partes. Presentación del dictamen pericial. Perito de control. Notificaciones al perito de control. Presentación del dictamen del perito de control. Ética profesional.-

## VII - Plan de Trabajos Prácticos

El plan de trabajos prácticos de la asignatura se desarrolla sobre un crédito de 70 horas de prácticas de aula. Las actividades están diseñadas para vincular de manera directa los contenidos teóricos con el ejercicio profesional del Martillero y Corredor Público en el ámbito de la Provincia de San Luis. Todas las actividades y sus respectivas evaluaciones se gestionarán a través de la plataforma MOODLE, garantizando la existencia de probanzas institucionales de su realización.

Unidad I: Gestión Documental y Escritos Judiciales. Consiste en la redacción de escritos de presentación, cargos judiciales y planillas de cálculo de términos procesales. Se desarrolla bajo modalidad grupal en aula con una carga de 8 horas. La evaluación se realiza mediante la entrega de una carpeta de escritos en Moodle y corrección por rúbrica.

Unidad II: La Prueba Pericial. Contempla la elaboración de un dictamen pericial completo basado en puntos de pericia simulados, incluyendo el pedido de anticipo de gastos y su correspondiente rendición. La modalidad es individual con una carga de 10 horas. Se evalúa el informe técnico según su pertinencia legal y claridad expositiva.

Unidad III: Ética y Colegiación. Se centra en la resolución de casos prácticos sobre dilemas éticos y el régimen disciplinario según la Ley 20.266 y la normativa de San Luis. Se realiza mediante taller de debate y foro virtual con una carga de 4 horas. La evaluación se basa en la participación calificada en el foro de la plataforma Moodle.

Unidad IV: Subasta Particular y Mandato. Trata sobre la confección de actas de remate particular y la simulación de rendición de cuentas al mandante. La modalidad es de simulacro presencial (role-playing) con una carga de 8 horas. Se evalúa el desempeño en la simulación y la exactitud en la liquidación de gastos.

Unidad V: El Ecosistema de la Subasta Digital. Consiste en el manejo operativo de la plataforma de Subastas Judiciales Electrónicas del Poder Judicial de San Luis. Se desarrolla en laboratorio informático con una carga de 10 horas. La evaluación consiste en la ejecución técnica de la carga de edictos y gestión de pujas.

Unidades VI y VII: Subasta de Bienes Registrables (Automotores e Inmuebles). Incluye la redacción de oficios de secuestro, pedidos de informes al RNPA, Catastro y Rentas, y la elaboración de actas de constatación de inmuebles. Se realiza bajo modalidad de gabinete con una carga de 15 horas. La evaluación verifica el cumplimiento de los requisitos formales de los instrumentos redactados.

Unidades VIII, IX y X: Corretaje e Intermediación. Aborda la elaboración de contratos de corretaje, documentos de reserva, señas y contratos de locación inmobiliaria. Se desarrolla de forma grupal con una carga de 15 horas. Se evalúa la validez legal de las cláusulas contractuales producidas.

## VIII - Regimen de Aprobación

Para la obtención de la condición de estudiante regular, se deberán cumplir los siguientes requisitos:

Asistencia: Contar con un mínimo del 80% de asistencia a las clases teóricas y prácticas.

• Trabajos Prácticos: Aprobar el 100% de los casos prácticos detallados en el Plan de Trabajos Prácticos (Sección VII), mediante la entrega en tiempo y forma en la plataforma Moodle.

- Evaluaciones Parciales: Aprobar dos (2) exámenes parciales con una nota mínima de 4 (cuatro) puntos.
- Recuperatorios: Cada examen parcial contará con dos (2) instancias de recuperación, conforme a la normativa vigente de la UNSL.
- Examen Final (Regular): Consistirá en una evaluación oral ante un tribunal examinador. El estudiante podrá elegir un tema del programa analítico para iniciar su exposición y luego será indagado sobre el resto de los contenidos generales.
- Para la condición de estudiante libre:
- Examen Escrito: Deberá aprobar previamente una instancia escrita que abarque la totalidad de las unidades del programa.
- Examen Oral: Una vez aprobado el escrito, rendirá una evaluación oral ante el tribunal examinador sobre temas generales de la asignatura.

Nota Final: La calificación definitiva surgirá del desempeño en el examen final, considerando el proceso de aprendizaje demostrado en los parciales y la calidad técnica de los trabajos prácticos realizados durante el cuatrimestre.

## IX - Bibliografía Básica

- [1] . La presente bibliografía ha sido seleccionada por su estricta pertinencia y actualización técnica, conforme a los requerimientos de la Comisión de Carrera para el ciclo 2026. Se deja constancia de que la totalidad de los textos y materiales de consulta obligatoria son facilitados por el equipo docente y se encuentran disponibles para los estudiantes en formato digital a través de la plataforma MOODLE.
- [2] Unidad I, II y V: Derecho Procesal y Subasta Judicial.
- [3] • Sosa, T. E. (2022). Subasta Judicial. 2ª Edición. Editorial Librería Editora Platense. Análisis integral del proceso de ejecución.
- [4] • Sosa, T. E. (2022). Subasta Judicial Electrónica. 2ª Edición. Editorial Librería Editora Platense. Guía técnica sobre portales, pujas y seguridad digital.
- [5] • Maurino, A. L. (2010). Subasta Judicial. Editorial Astrea. Capítulos I a IV (Procedimiento) y Capítulo VIII (Subasta de muebles e inmuebles).
- [6] • Código Procesal Civil y Comercial de la Provincia de San Luis. Texto actualizado 2024.
- [7] • Superior Tribunal de Justicia de San Luis. (2018). Acuerdo n° 192/2018: Reglamento de Subastas Electrónicas.
- [8] Unidad III, IV, VIII y IX: Régimen Legal del Martillero y Corredor.
- [9] • Ley Nacional 20.266 y sus modificatorias (Ley 25.028). Régimen legal de Martilleros y Corredores.
- [10] • Ley Provincial XIV-0898-2014. Ley de Colegiación de Martilleros y Corredores Públicos de San Luis.
- [11] • Código Civil y Comercial de la Nación. Libro Tercero, Título IV, Capítulo 9: Contrato de Corretaje.
- [12] Unidad VI, VII, X y XI: Tasaciones y Operaciones Inmobiliarias.
- [13] • Maurino, A. L. (2010). Subasta Judicial. Editorial Astrea. Capítulo XI (Subasta de Automotores) y Capítulo XIII (Nulidad de la subasta).
- [14] • Guías de trabajos prácticos y material de lectura seleccionada por la cátedra sobre Tasación Judicial y Actuación del Perito (Ciclo 2026).

## X - Bibliografía Complementaria

- [1] • Areán, B. (2010). Juicio de ejecución. Editorial Hammurabi. Disponible en formato digital facilitado por la cátedra.
- [2] • Highton, E. I. (2008). Derechos Reales. Vol. 1. Editorial Hammurabi. Disponible en formato digital facilitado por la cátedra.
- [3] • Digesto Jurídico de la Provincia de San Luis. Consultas sobre normativa vigente. Acceso digital a través de enlaces oficiales.

## XI - Resumen de Objetivos

1. Brindar al estudiante las herramientas técnico-jurídicas y procedimentales necesarias para el ejercicio profesional de la subasta judicial, particular y electrónica, con estricto apego a la normativa vigente.
2. Desarrollar competencias éticas y habilidades prácticas para la actuación del Martillero y Corredor como auxiliar de la justicia y gestor de intermediación inmobiliaria en el marco de la Justicia 3.0.

## XII - Resumen del Programa

- Eje I: Organización del Poder Judicial en la provincia de San Luis y normativa profesional del Martillero (Ley 20.266 y Ley

XIV-0898-2014).

- Eje II: El proceso judicial, la prueba pericial y el rol del perito tasador en el expediente.
- Eje III: La subasta judicial y particular de bienes muebles e inmuebles: etapas, cumplimiento de edictos y rendición de cuentas.
- Eje IV: La Subasta Judicial Electrónica: funcionamiento de plataformas, seguridad digital y procesos de puja online en San Luis.
- Eje V: El contrato de corretaje: deberes, derechos y técnicas de intermediación en la contratación inmobiliaria.

### **XIII - Imprevistos**

Ante la ocurrencia de situaciones excepcionales o de fuerza mayor que impidan el normal desarrollo de las actividades presenciales o virtuales programadas, se garantiza la continuidad pedagógica mediante el ajuste del cronograma para asegurar que se dictarán los contenidos mínimos de la asignatura. Para tal fin, se utilizarán los recursos de la plataforma Moodle, material audiovisual grabado y canales de comunicación oficiales para asistir al estudiante en su proceso de aprendizaje y asegurar el cumplimiento del Plan de Estudios

### **XIV - Otros**

--

<b>ELEVACIÓN y APROBACIÓN DE ESTE PROGRAMA</b>	
	<b>Profesor Responsable</b>
Firma:	
Aclaración:	
Fecha:	