

MARTILLERO. CONDICIONES HABILITANTES
LEY NACIONAL 20.266 (MODIFICADA POR LA LEY 25.028)

Capítulo I
Condiciones Habilitantes

Art. 1°. Para ser martillero se requieren las siguientes condiciones habilitantes:

- a) Ser mayor de edad y no estar comprendido en ninguna de las inhabilidades del artículo 2°;
- b) Poseer título universitario expedido o revalidado en la República, con arreglo a las reglamentaciones vigentes y las que al efecto se dicten. *(Texto según modificación ley N° 25.028, art. 1°).*

Capítulo II
Inhabilidades

Art. 2°. Están inhabilitados para ser martilleros:

- a) Quienes no pueden ejercer el comercio;
- b) Los fallidos y concursados cuya conducta haya sido calificada como fraudulenta o culpable, hasta 5 (cinco) años después de su rehabilitación;

- c) Los inhibidos para disponer de sus bienes;
- d) Los condenados con accesoria de inhabilitación para ejercer cargos públicos, y los condenados por hurto, robo, extorsión, estafas y otras defraudaciones, usura, cohecho, malversación de caudales públicos y delitos contra la fe pública, hasta después de 10 (diez) años de cumplida la condena;
- e) Los excluidos temporaria o definitivamente del ejercicio de la actividad por sanción disciplinaria;
- f) Los comprendidos en el artículo 152 bis del Código Civil.

Capítulo III Matrícula

Art. 3°. Quien pretenda ejercer la actividad de martillero deberá inscribirse en la matrícula de la jurisdicción correspondiente. Para ello deberá cumplir los siguientes requisitos:

- a) Poseer el título previsto en el inciso b) del artículo 1°;
- b) Acreditar mayoría de edad y buena conducta;
- c) Constituir domicilio en la jurisdicción que corresponda a su inscripción;
- d) Constituir una garantía real o personal y la orden del organismo que tiene a su cargo el control de la matrícula, cuya clase y monto serán determinados por éste con carácter general;
- e) Cumplir los demás requisitos que establezca la reglamentación local. (*Texto según modificación ley N° 25.028, art. 1°*).

Art. 4°. El gobierno de la matrícula estará a cargo, en cada jurisdicción, del organismo profesional o judicial que haya determinado la legislación local respectiva.

Art. 5°. La autoridad que tenga a su cargo la matrícula ordenará la formación de legajos individuales para cada uno de los inscriptos, donde constarán los datos personales y de inscripción, y todo lo que produzca modificaciones en los mismos. Dichos legajos serán públicos.

Art. 6°. La garantía a que se refiere el artículo 3°, inciso d) es inembargable y responderá exclusivamente al pago de los daños y perjuicios que causare la actividad del matriculado, al de las sumas de que fuere declarado responsable y al de las multas que se le aplicaren, debiendo en tales supuestos el interesado proceder a

la reposición inmediata de la garantía, bajo apercibimiento de suspensión de la matrícula.

Capítulo IV Incompatibilidades

Art. 7°. Los empleados públicos aunque estuvieran matriculados como martilleros, tendrán incompatibilidad salvo disposiciones de leyes especiales y el supuesto del artículo 25, para efectuar remates ordenados por la rama del poder o administración de la cual formen parte.

Capítulo V Facultades

Art. 8°. Son facultades de los martilleros:

- a) Efectuar ventas en remate público de cualquier clase de bienes, excepto las limitaciones resultantes de leyes especiales;
- b) Informar sobre el valor venal o de mercado de los bienes para cuyo remate los faculta esta ley;
- c) Recabar directamente de las oficinas públicas y bancos oficiales y particulares, los informes o certificados necesarios para el cumplimiento de las obligaciones previstas en el artículo 9°;
- d) Solicitar de las autoridades competentes las medidas necesarias para garantizar el normal desarrollo del acto de remate.

Capítulo VI Obligaciones

Art. 9°. Son obligaciones de los martilleros:

- a) Llevar los libros que se establecen en el Capítulo VIII;
- 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;
- c) Convenir por escrito con el legitimado para disponer del bien, los gastos del remate y la forma de satisfacerlos, condiciones de venta, lugar de remate, modalidades del pago del precio y demás instrucciones relativas al acto, debiéndose dejar expresa constancia en los casos en que el martillero queda autorizado para suscribir el instrumento que documenta la venta en nombre de aquél;

d) Anunciar los remates con la publicidad necesaria, debiendo indicar en todos los casos su nombre, domicilio especial y matrícula, fecha, hora y lugar del remate y descripción y estado del bien y sus condiciones de dominio. En caso de remates realizados por sociedades, deberán indicarse además los datos de inscripción en el Registro Público de Comercio.

Remate de lotes

Cuando se trate de remates de lotes en cuotas o ubicados en pueblos en formación, los planos deberán tener constancia de su mensura por autoridad competente y de la distancia existente entre la fracción a rematar y las estaciones ferroviarias y rutas nacionales o provinciales, más próximas. Se indicará el tipo de pavimento, obras de desagüe y saneamiento y servicios públicos, si existieran;

e) Realizar el remate en la fecha, hora y lugar señalados, colocando en lugar visible una bandera con su nombre y, en su caso, el nombre, denominación o razón social de la sociedad a que pertenezcan;

f) Explicar en voz alta, antes de comenzar el remate, en idioma nacional y con precisión y claridad los caracteres, condiciones legales, cualidades del bien y gravámenes que pesaren sobre el mismo;

g) Aceptar la postura solamente cuando se efectuare de viva voz; de lo contrario la misma será ineficaz;

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 3 (tres) ejemplares y deberá ser debidamente sellado, quedando uno de ellos en poder del martillero.

Bienes muebles

Cuando se trate de bienes muebles cuya posesión sea dada al comprador en el mismo acto, y ésta fuera suficiente para la transmisión de la propiedad, bastará el recibo respectivo;

i) Exigir y percibir del adquirente, en dinero efectivo, el importe de la seña o cuenta del precio, en la proporción fijada en la publicidad, y otorgar los recibos correspondientes;

j) Efectuar la rendición de cuentas documentada y entregar el saldo resultante dentro del plazo de 5 (cinco) días, salvo convención en contrario, incurriendo en pérdida de la comisión en caso de no hacerlo;

k) Conservar, si correspondiere, las muestras, certificados e informes relativos a los bienes que remate hasta el momento de la transmisión definitiva del dominio;

l) En general, cumplimentar las demás obligaciones establecidas por las leyes y reglamentaciones vigentes.

Art. 10. Sin perjuicio de las obligaciones establecidas en la presente ley, cuando los martilleros ejerciten su actividad no hallándose presente el dueño de los efectos que hubieren de venderse, serán reputados en cuanto a sus derechos y obligaciones, consignatarios sujetos a las disposiciones de los artículos 232 y siguientes del Código de Comercio.

Capítulo VII Derechos

Art. 11. El martillero tiene derecho a:

a) Cobrar una comisión conforme a los aranceles aplicables en la jurisdicción, salvo los martilleros dependientes, contratados o adscriptos a empresas de remate o consignaciones que reciban por sus servicios las sumas que se convengan, pudiendo estipularse también la comisión de garantía en los términos del artículo 256 del Código de Comercio; *(Inciso sustituido por art. 1º, inc. a, punto 12 del Decreto N° 240/99).*

b) Percibir del vendedor el reintegro de los gastos del remate, convenidos y realizados.

Art. 12. En los casos en que iniciada la tramitación del remate, el martillero no lo llevare a cabo por causas que no le fueren imputables, tendrá derecho a percibir la comisión que determine el juez de acuerdo con la importancia del trabajo realizado y los gastos que hubiere efectuado. Igual derecho tendrá si el remate fracasare por falta de postores.

Art. 13. La comisión se determinará sobre la base del precio efectivamente obtenido. Si la venta no se llevare a cabo, la comisión se determinará sobre la base del bien a rematar, salvo que hubiere convenio con el vendedor, en cuyo caso se estará a éste. A falta de base se estará al valor de plaza en la época prevista para el remate.

Art. 14. Si el remate se anulare por causas no imputables al martillero, éste tiene derecho al pago de la comisión que le corresponda, que estará a cargo de la parte que causó la nulidad.

Art. 15. Los martilleros pueden constituir sociedades de cualesquiera de los tipos previstos en el Código de Comercio, excepto cooperativas, con el objeto de realizar exclusivamente actos de remate. En este caso cada uno de los integrantes de la sociedad deberá constituir la garantía especificada en el artículo 3°, inciso d).

Art. 16. En las sociedades que tengan por objeto la realización de actos de remate, el martillero que lo lleve a cabo y los administradores o miembros del directorio de la sociedad, serán responsables ilimitada, solidaria y conjuntamente con ésta por los daños y perjuicios que pudieren ocasionarse como consecuencia del acto de remate. Estas sociedades deben efectuar los remates por intermedio de martilleros matriculados, e inscribirse en registros especiales que llevará el organismo que tenga a su cargo la matrícula.

Capítulo VIII Libros

Art. 17. Los martilleros y las sociedades a que se refiere el artículo 15 deben llevar los siguientes libros, rubricados por el Registro Público de Comercio de la jurisdicción:

a) Diario de entradas, donde asentarán los bienes que reciben para su venta, con indicación de las especificaciones necesarias para su debida identificación: el nombre y apellido de quien confiere el encargo, por cuenta de quién han de ser vendidos y las condiciones de su enajenación;

b) Diario de salidas, en el que se mencionarán día por día las ventas, indicando por cuenta de quién se han efectuado, quién ha resultado comprador, precio y condiciones de pago y demás especificaciones que se estimen necesarias;

c) De cuentas de gestión, que documente las realizadas entre el martillero y cada uno de sus comitentes.

El presente artículo no es aplicable a los martilleros dependientes, contratados o adscriptos a empresas de remates o consignaciones.

Art. 18. Los martilleros deben archivar por orden cronológico un ejemplar de los documentos que se extiendan con su intervención, en las operaciones que se realicen por su intermedio.

Capítulo IX Prohibiciones

Art. 19. Se prohíbe a los martilleros:

a) Practicar descuentos, bonificaciones o reducción de comisiones arancelarias. *(Por vigencia ver art. 1º, inc. a, punto 12 del Decreto N° 240/99).*

b) Tener participación en el precio que se obtenga en el remate a su cargo, no pudiendo celebrar convenios por diferencias a su favor, o de terceras personas;

c) Ceder, alquilar o facilitar su bandera, ni delegar o permitir que bajo su nombre o el de la sociedad a que pertenezca, se efectúen remates por personas no matriculadas.

En caso de ausencia, enfermedad o impedimento grave del martillero, debidamente comprobados ante la autoridad que tenga a su cargo la matrícula, aquél podrá delegar el remate en otro matriculado, sin previo aviso;

d) Comprar por cuenta de terceros, directa o indirectamente, los bienes cuya venta se les hubiere encomendado;

e) Comprar para sí los mismos bienes, o adjudicarlos o aceptar posturas sobre ellos, respecto de su cónyuge o parientes dentro del segundo grado, socios, habilitados o empleados;

f) Suscribir el instrumento que documenta la venta, sin autorización expresa del legitimado para disponer del bien a rematar;

g) Retener el precio recibido o parte del él, en lo que exceda del monto de los gastos convenidos y de la comisión que le corresponda;

h) Utilizar en cualquier forma las palabras “judicial”, “oficial”, o “municipal”, cuando el remate no tuviera tal carácter, o cualquier otro término o expresión que induzca a engaño o confusión;

i) Aceptar ofertas bajo sobre y mencionar su admisión en la publicidad, salvo el caso de leyes que así lo autoricen;

j) Suspender los remates existiendo posturas, salvo que habiéndose fijado base, la misma no se alcance.

Capítulo X Sanciones

Art. 20. El incumplimiento de las obligaciones establecidas en el Capítulo VI y la realización de los actos prohibidos en el Capítulo IX hacen pasible al martillero de sanciones que podrán ser multa de hasta \$ 1318 (pesos mil trescientos dieciocho) —monto según Resolución General 7/2005 - IGJ, art. 300—, suspensión de la matrícula de hasta 2 (dos) años y su cancelación. La determinación, aplicación y graduación de estas sanciones, estarán a cargo de la autoridad que tenga a su cargo la matrícula en cada jurisdicción, y serán apelables por ante el tribunal de comercio que corresponda.

Art. 21. Las sanciones que se apliquen serán anotadas en el legajo individual del martillero previsto en el artículo 5°.

Art. 22. El martillero por cuya culpa se suspendiere o anulare un remate, perderá su derecho a cobrar la comisión y a que se le reintegren los gastos, y responderá por los daños y perjuicios ocasionados.

Art. 23. Ninguna persona podrá anunciar o realizar remates sin estar matriculada en las condiciones previstas en el artículo 3°. Quienes infrinjan esta norma serán reprimidos por el organismo que tenga a su cargo la matrícula, con multa de hasta \$ 2636 (pesos dos mil trescientos treinta y seis) —ver Resolución General 1/2000 - IGJ, art. 1°—, y además se dispondrá la clausura del local u oficina respectiva; todo ello sin perjuicio de la responsabilidad penal que pudiera corresponder. El organismo que tenga a su cargo la matrícula, de oficio o por denuncia de terceros, procederá a allanar con auxilio de la fuerza pública los domicilios donde se presume que se cometen las infracciones antes mencionadas, y comprobadas que ellas sean, aplicará las sanciones previstas, sin perjuicio de las denuncias de carácter penal, si correspondieran. La orden de allanamiento y de clausura de locales deberán emanar de la autoridad judicial competente. En todos los casos, las sanciones de multa y clausura serán apelables por ante el tribunal de comercio que corresponda.

Capítulo XI

Disposiciones Generales

Art. 24. Los martilleros que a la fecha de vigencia de esta ley estuvieran matriculados, continuarán en el ejercicio de su actividad, cumpliendo con los requisitos enunciados por los incisos b), c) y d) del artículo 3°.

Art. 25. Los remates que realicen el Estado nacional, las provincias y las municipalidades, cuando actúen como personas de derecho privado, así como las entidades autárquicas, bancos y empresas del Estado nacional, de las provincias o de las municipalidades, se rigen por las disposiciones de sus respectivos ordenamientos y, en lo que no se oponga a ellos, por la presente ley. *(Sustituido por art. 1° de la Ley N° 20.306).*

Art. 26. Hasta tanto se determine el organismo profesional o judicial que tendrá a su cargo la matrícula de martilleros en la Capital Federal y en el Territorio Nacional de la Tierra del Fuego, Antártida Argentina e Islas del Atlántico Sur, la misma corresponderá al juez del cual dependa el Registro Público de Comercio.

Art. 27. 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.

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

Art. 29. La presente entrará en vigencia a los 90 (noventa) días de su publicación.

Art. 30. Deróganse los artículos 113 a 122 del Código de Comercio.

Capítulo XII

Corredores

(incorporado por ley 25.028, art. 1°)

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. *(Artículo incorporado por art. 1° de la Ley N° 25.028).*

Art. 32. Para ser corredor se requieren las siguientes condiciones habilitantes:

a) Ser mayor de edad y no estar comprendido en ninguna de las inhabilidades del artículo 2°;

b) Poseer título universitario expedido o revalidado en la República, con arreglo a las reglamentaciones vigentes y que al efecto se dicten. *(Artículo incorporado por art. 1° de la Ley N° 25.028).*

Art. 33. Quien pretenda ejercer la actividad de corredor deberá inscribirse en la matrícula de la jurisdicción correspondiente. Para ello, deberá cumplir los siguientes requisitos:

a) Acreditar mayoría de edad y buena conducta;

b) Poseer el título previsto en el inciso b) del artículo 32;

c) Acreditar hallarse domiciliado por más de un año en el lugar donde pretende ejercer como corredor;

d) Constituir la garantía prevista en el artículo 3° inciso d), con los alcances que determina el artículo 6°;

e) Cumplir los demás requisitos que exija la reglamentación local.

Los que sin cumplir estas condiciones sin tener las calidades exigidas ejercen el corretaje, no tendrán acción para cobrar la remuneración prevista en el artículo 37, ni retribución de ninguna especie. *(Artículo incorporado por art. 1° de la Ley N° 25.028).*

Art. 34. En el ejercicio de su profesión el corredor está facultado para:

a) Poner en relación a 2 (dos) o más partes para la conclusión de negocios sin estar ligado a ninguna de ellas por relaciones de colaboración, subordinación o representación. No obstante una de las partes podrá encomendarles que la represente en los actos de ejecución del contrato mediado;

b) Informar sobre el valor venal o de mercado de los bienes que pueden ser objeto de actos jurídicos;

c) Recabar directamente de las oficinas públicas, bancos y entidades oficiales y particulares, los informes y certificados necesarios para el cumplimiento de sus deberes;

d) Prestar fianza por una de las partes. *(Artículo incorporado por art. 1° de la Ley N° 25.028).*

Art. 35. Los corredores deben llevar asiento exacto y cronológico de todas las operaciones concluidas con su intervención, transcribiendo sus datos esenciales en un libro de registro, rubricado por el Registro Público de Comercio o por el órgano a cargo del gobierno de la matrícula en la jurisdicción. (*Artículo incorporado por art. 1° de la Ley N° 25.028*).

Art. 36. Son obligaciones del corredor:

- a) Llevar el libro que establece el artículo 35;
- b) Comprobar la identidad de las personas entre quienes se tratan los negocios en los que interviene y su capacidad legal para celebrarlos;
- c) Deberá comprobar, además, 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;
- d) Convenir por escrito con el legitimado para disponer del bien los gastos y la forma de satisfacerlos, las condiciones de la operación en la que intervendrá y demás instrucciones relativas al negocio; se deberá dejar expresa constancia en los casos en que el corredor quede autorizado para suscribir el instrumento que documenta la operación o realizar otros actos de ejecución del contrato en nombre de aquél;
- e) Proponer los negocios con la exactitud, precisión y claridad necesarias para la formación del acuerdo de voluntades, comunicando a las partes las circunstancias conocidas por él que puedan influir sobre la conclusión de la operación en particular, las relativas al objeto y al precio de mercado;
- f) Guardar secreto de lo concerniente a las operaciones en las que intervenga: sólo en virtud del mandato de autoridad competente, podrá atestiguar sobre las mismas;
- g) Asistir la entrega de los bienes transmitidos con su intervención, si alguna de las partes lo exigiere;
- h) En las negociaciones de mercaderías hechas sobre muestras, deberá identificarlas y conservarlas hasta el momento de la entrega o mientras subsista la posibilidad de discusión, sobre la calidad de las mercaderías;
- i) Entregar a las partes una lista firmada, con la identificación de los papeles en cuya negociación intervenga;

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;

k) Respetar las prohibiciones del artículo 19 en lo que resulten aplicables;

l) Cumplir las demás obligaciones que impongan las leyes especiales y la reglamentación local. (*Artículo incorporado por art. 1° de la Ley N° 25.028*).

Art. 37. El corredor tiene derecho a:

a) Cobrar una remuneración por los negocios en los que intervenga, conforme a los aranceles aplicables en la jurisdicción; a falta de ellos, de acuerdo de partes o de uso, se le determinará judicialmente; salvo pacto contrario, surge el derecho a su percepción desde que las partes concluyan el negocio mediado.

La remuneración se debe aunque la operación no se realice por culpa de una de las partes, o cuando iniciada la negociación por el corredor, el comitente encargare la conclusión a otra persona o la concluyere por sí mismo.

Interviniendo un solo corredor, éste tendrá derecho a percibir retribución de cada una de las partes; si interviene más de un corredor, cada uno sólo tendrá derecho a exigir remuneración a su comitente; la compartirán quienes intervengan por una misma parte;

b) Percibir del comitente el reintegro de los gastos convenidos y realizados, salvo pacto o uso contrario. (*Artículo incorporado por art. 1° de la Ley N° 25.028*).

Art. 38. El corredor por cuya culpa se anulare o resolviera un contrato o se frustrare una operación, perderá el derecho a la remuneración y a que se le reintegren los gastos, sin perjuicio de las demás responsabilidades a las que hubiere lugar. (*Artículo incorporado por art. 1° de la Ley N° 25.028*).

Art. 39. Comuníquese, publíquese, dése a la Dirección Nacional del Registro Oficial y archívese.