

# ***Ley 20.266***

- Capítulo I - Condiciones Habilitantes
- Capítulo II - Inhabilidades
- Capítulo III- Matricula
- Capítulo IV - Incompatibilidades
- Capítulo V - Facultades
- Capítulo VI- Obligaciones
- Capítulo VII - Derechos
- Capítulo VIII - Libros
- Capítulo IX - Prohibiciones
- Capítulo X- Sanciones
- Capítulo XI - Disposiciones Generales

## **CAPÍTULO I - Condiciones Habilitantes**

**Artículo 1º.- (t.o. s/Ley 25.028)** 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 2º;
- b) Poseer título de universitario expedido o revalidado en la República con arreglo a las reglamentaciones vigentes y las que al efecto se dicten. (T.O)

## **CAPÍTULO II - Inhabilidades**

**Artículo 2º.-** 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 cinco (5) 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, estafa y otras defraudaciones, usura, cohecho, malversación de caudales públicos y delitos contra la fe pública, hasta después de diez (10) 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 152º bis del Código Civil.

## **CAPÍTULO III - Matricula**

**Artículo 3º.- (t.o. s/Ley 25.028)** Quien pretenda ejercer la actividad de Martillero deberá inscribirse en la matrícula de la jurisdicción correspondiente. desempeñarse. Para ello, deberá cumplir los siguientes requisitos:

- a) Poseer el certificado previsto en el inciso b) del artículo 1º;
- 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 a 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. (T.O)

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

**Artículo 5º.-** 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.

**Artículo 6º.-** La garantía a que se refiere el artículo 3º inciso d, es inembargable y responderá exclusivamente al pago de los daños y perjuicios que causare la actividad del matriculado, el 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**

**Artículo 7º.-** Los empleados públicos aunque estuvieren matriculados como martilleros, tendrán incompatibilidad, salvo disposiciones de leyes especiales y el supuesto del artículo 25º, para efectuar remates ordenados por la rama del poder o administración de la cual forme parte.

## **CAPÍTULO V - Facultades**

**Artículo 8º.-** 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 particulares y oficiales, los informes o certificados necesarios para el cumplimiento de las obligaciones previstas en el artículo 9º;
- d) solicitar de las autoridades competentes las medidas necesarias para garantizar el normal desarrollo del acto del remate.

## **CAPÍTULO VI - Obligaciones**

**Artículo 9º.-** 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 aquel;
- d) anunciar los remates con la publicidad necesaria, debiendo indicar en todos los casos su nombre, domicilio especial y matrícula, fecha, hora y lugar de remate y descripción y estado del bien, sus condiciones de dominio. En caso de remates realizados por sociedades, deberán indicarse además los datos de inscripción en el Registro Público de Comercio. 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 desaques 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 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

tres (3) ejemplares y deberá ser debidamente señalado, 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 esta 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 a cuenta del precio, en la proporción fijada en la publicidad, y otorgar los recibos correspondientes;

j) efectuar la rendición resultante dentro del plazo de cinco (5) 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 tramitación definitiva del dominio;

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

**Artículo 10º.-** 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 232º y siguientes del Código de Comercio.

## **CAPÍTULO VII- Derechos**

**Artículo 11º.-** 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 remates o consignaciones que reciban por sus servicios las sumas que se convengan, pudiendo estipularse también la comisión de garantía en los términos del artículo 256º del Código de Comercio;
- b) percibir del vendedor el reintegro de los gastos del remate, convenidos y realizados.

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

**Artículo 13º.-** 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 este. A falta de base se estará al valor de plaza en la época prevista para el remate.

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

**Artículo 15º.-** 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 3º inciso d.

**Artículo 16º.-** En las sociedades que tienen 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 esta 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**

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

a) Diario de Entradas, donde se asentarán los bienes que recibieren 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 quien han de ser vendidas y las condiciones de su enajenación.

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

c) Cuenta 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.

**Artículo 18º.-** 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**

**Artículo 19º.-** Se prohíbe a los martilleros:

- a) Practicar descuentos, bonificaciones o reducción de comisiones arancelarias;
- 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, aquel 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, 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 de 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 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**

**Artículo 20º.-** 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 cinco mil pesos (\$ 5.000.-), suspensión de la matrícula de hasta dos (2) 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.

**Artículo 21º.-** Las sanciones que se apliquen serán anotadas en el legajo individual del martillero previsto en el artículo 5º.

**Artículo 22º.-** El martillero por cuya culpa se suspendiera 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.

**Artículo 23º.-** Ninguna persona podrá anunciar o realizar remates sin estar matriculada en las condiciones previstas en el artículo 3º.

Quienes infrinjan esta norma serán reprimidos por el organismo que tenga a su cargo la matrícula, con multa de hasta diez mil pesos (\$ 10.000.-), y además se dispondrá la clausura del local y 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 presuma 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 de clausura de locales deberá emanar de la autoridad judicial competente.

En todos los casos, las sanciones de multa y la clausura serán apelables por ante el tribunal de comercio que corresponda.

## **CAPÍTULO XI - Disposiciones Generales**

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

**Artículo 25º.- (t.o. s/Ley 25.028)** Los remates que realicen el Estado nacional, las provincias y las municipalidades cuando actúen como personas del 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.

**Artículo 26º.-** 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.

**Artículo 27º.-** 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.

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

**Artículo 29º.-** La presente entrará en vigencia a los noventa (90) días de su publicación. -

**Artículo 30º.-** Deróganse los artículos 113º a 122º del Código de Comercio. -

**Artículo 31º.- (t.o. s/Ley 25.028)** 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: (T.O)

**Artículo 32º.- (t.o. s/Ley 25.028)** 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 2º.
- b) Poseer título universitario expedido o revalidado en la República con arreglo a las reglamentaciones vigentes y que al efecto se dicten. (T.O)

**Artículo 33º.- (t.o. s/Ley 25.028)** 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 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 3º inciso d), con los alcances que determina el artículo 6º.
- 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 por el artículo 37, ni retribución de ninguna especie. (T.O)

**Artículo 34º: (t.o. s/Ley 25.028)** En el ejercicio de su profesión el corredor está facultado para:

- a) Poner en relación a 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. (T.O)

**Artículo 35°.- (t.o. s/Ley 25.028)** 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. (T.O)

**Artículo 36°.- (t.o. s/Ley 25.028)** 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 aquellos, 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 subscribir el instrumento que documenta la operación o realizar otros actos de ejecución del contrato en nombre de aquel;

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 el 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: solo en virtud de 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. (T.O)

**Artículo 37°.- (t.o. s/Ley 25.028)** 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 al negocio mediado.

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

Interviniendo un solo corredor, este tendrá derecho a percibir retribución de cada una de la partes; si interviene más de un corredor, cada uno solo 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. (T.O)

**Artículo 38°.- (t.o. s/Ley 25.028)** 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. (T.O)