

## **Foro Federal de Incumbencia Profesional del Martillero y Corredor**

Presidencia de la Nación

Dra. Cristina Fernández de Kirchner

S / D

Es el presente, un pedido para que se tenga en consideración en el estudio del Anteproyecto del nuevo Código Civil y Comercial de la República Argentina, la situación tan particular planteada en el Capítulo 10 CORRETAJE, donde a nuestro entender habría algunas controversias con facultades no delegadas por las Provincias —Art. 121° de la CN— en todo lo que respecta al poder de policía sobre el ejercicio profesional universitario del Martillero y Corredor.

La Ley Especial N° 20.266 es la que reglamenta el CORRETAJE, así lo dispuso la reforma introducida por la Ley N° 25.028 donde no solo dispone las nuevas pautas del Régimen Legal, sino que tuvo en cuenta las cláusulas de transición al derogar el articulado en el propio Código de Comercio, la incorporación del nuevo capítulo XII a la misma y la equiparación a los Martilleros y Corredores a los egresados universitarios.

Y tanto son las cosas como señalamos, que en el capítulo 10, CORRETAJE, del anteproyecto a que referimos, el propuesto Art. 1355, reza: **“Normas especiales.** *Las reglas de este Capítulo no obstan a la aplicación de las disposiciones de leyes y reglamentos especiales.*” lo que permite tener en claro que la mentada reforma constituye tan sólo una **excepción** al régimen legal de Martillero y Corredor, cuya regla es, lo diremos una vez más, la ley N° 20.266.

La derogación de los Arts. 36°, 37° y 38° de la Ley N° 20.266, no se condice con este nuevo articulado del 1345 al 1355 de este

Anteproyecto de Código Civil y Comercial por afectar derechos Constitucionales. Concretamente, devendrían violados nuestros derechos *a trabajar* (CN. 14°), ya que se nos estaría cercenando gravemente la posibilidad de desarrollar la profesión que constituye nuestro medio de vida; y *a la igualdad ante la ley* (CN. 16°), por cuanto le estarían siendo reconocidas a **las personas jurídicas** incumbencias que no sólo contradicen la normativa aplicable, sino que además, avanzan por sobre las que se hallaban consagradas desde hace muchos años como propias de la actividad que desarrollamos; y el *de propiedad* (CN, 17°), por razones que no hace falta explicitar.

Como a título ilustrativo traemos la siguiente reflexión del Dr. Raúl Ernesto Cabana —Redactor del proyecto de la Ley N° 25.028— sobre el ejercicio profesional del Martillero y Corredor donde dice: *“Antes de ahora, la Suprema Corte local ha advertido que la Provincia de Buenos Aires se ha reservado en forma exclusiva, y excluyente de la intervención del poder comunal, la regulación de todo lo atinente al ejercicio de las profesiones legalmente regladas, con fundamento en el art. 32 de la Constitución de la Provincia hoy modificada.”*, donde no deja duda que no es aplicable la reforma que se pretende introducir.

Adjuntamos análisis en un cuadro pormenorizado de los artículos en cuestión, donde explicamos las controversias que cada uno configuran, la nota completa del análisis del Dr. Raúl Ernesto Cabana que se comenta más arriba y copia del legajo del expediente parlamentario de la Ley N° 25.028.

Esperando que sea atendida nuestra requisitoria, es oportuno que sepa recibir nuestro saludo con la mayor deferencia y respecto.

**Foro Federal de Incumbencia Profesional  
del Martillero y Corredor**

Ley N° 20.266	Anteproyecto Código C, y C.
<p>Art. 34° - 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 encomendarle que la represente en los actos de ejecución del contrato mediado.</p>	<p>ARTÍCULO 1345.- <b>Definición.</b> Hay contrato de corretaje cuando una persona, denominada corredor, se obliga ante otra, a mediar en la negociación y conclusión de uno o varios negocios, sin tener relación de dependencia o representación con ninguna de las partes.</p>
<p>La definición que trae el art. 1345 del Anteproyecto resulta innecesaria ya que el "Corretaje" se encuentra ya definido en el Art. 34° Inciso a) de la Ley especial N° 20.266. Se contradice con el art. 1355 de este Anteproyecto. Debe eliminarse ya que además de ser técnicamente incorrecto (en la definición nombra lo que está definiendo) no menciona la principal actividad que caracteriza al corretaje como bien lo hace el art. 34° de la ley 20.266, "...pone en relación..." genera una incongruencia y una nueva figura de la intermediación. Esas interpretaciones originarían una nueva naturaleza del espacio del ejercicio profesional, extralimitándolo de la verdadera esencia del contrato atípico y sui generis que siempre ha significado el contrato de corretaje.</p>	
<p><b>Art. 33°</b> - Quien pretenda ejercer la actividad de corredor deberá inscribirse en la matrícula de la jurisdicción correspondiente. Para ello, deberá cumplir los siguientes requisitos:</p> <p>a) Acreditar mayoría de edad y buena conducta.</p> <p>b) Poseer el título previsto en el inciso b) del artículo 32.</p> <p>a) Acreditar mayoría de edad y buena conducta;</p> <p>b) Poseer el título previsto en el inciso b) del artículo 32.</p> <p>c) Acreditar hallarse domiciliado por más de un año en el lugar donde pretende ejercer como corredor.</p> <p>d) Constituir la garantía prevista en el artículo 3° inciso d), con los alcances que determina el artículo 6°;</p> <p>e) Cumplir los demás requisitos que exija la reglamentación local.</p>	<p>ARTÍCULO 1346.- <b>Conclusión del contrato de corretaje. Sujetos.</b> El contrato de corretaje se entiende concluido:</p> <p>a) si el corredor está inscripto para el ejercicio profesional del corretaje, por su intervención en el negocio, sin protesta expresa hecha saber al corredor contemporáneamente con el comienzo de su actuación o por la actuación de otro corredor por el otro comitente;</p> <p>b) si el corredor no está inscripto, por pacto expreso por escrito, que sólo obliga a la parte que lo firmó.</p> <p>Si el comitente es una persona de derecho público, el contrato de corretaje debe ajustarse a las reglas de contratación pertinentes. Pueden actuar como corredores personas humanas o jurídicas.</p>

<p>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.</p>	
<p>El Artículo 1346, establece dos tipos de corredores (el “inscripto” y el “no Inscripto”), este último tipo quiebra el orden legal, y expone al Congreso Nacional a transgredir el Artículo 121° de la Constitución Nacional, dado que las provincias no delegaron su facultad de ejercer “el poder de policía” sobre las profesiones.</p> <p>También entra en colisión con el Art. 33° de la Ley N° 20.266 al pretender la existencia del corredor “no inscripto” que no tiene derecho a recibir remuneración alguna.</p> <p>Lo mismo sucede con el último párrafo del Anteproyecto al otorgar facultades para actuar a las personas jurídicas, por ser una desacierto ante lo establecido en la ley especial y reglamentada en los Art. 15°, 16°, 32°, 33° de la Ley N° 20.266.</p> <p>Debe ser suprimido por las incongruencias que contienen el mismo.</p>	
<p><b>Art. 36</b> – Son obligaciones del corredor:</p> <p>a) Llevar el libro que establece el artículo 35.</p> <p>b) Comprobar la identidad de las personas entre quienes se tratan los negocios en los que interviene y su capacidad legal para celebrarlos.</p> <p>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 inhabilidades o interdicciones que afecten al transmitente.</p> <p>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</p>	<p><b>ARTÍCULO 1347.- Obligaciones del corredor.</b> El corredor debe:</p> <p>a) asegurarse de la identidad de las personas que intervienen en los negocios en que media y de su capacidad legal para contratar;</p> <p>b) proponer los negocios con exactitud, precisión y claridad, absteniéndose de mencionar supuestos inexactos que puedan inducir a error a las partes;</p> <p>c) comunicar a las partes todas las circunstancias que sean de su conocimiento y que de algún modo puedan influir en la conclusión o modalidades del negocio;</p> <p>d) mantener confidencialidad de todo lo que concierne a negociaciones en las que intervenga, la que sólo debe ceder ante requerimiento judicial o de autoridad pública competente;</p> <p>e) asistir, en las operaciones hechas con su intervención, a la firma de los instrumentos conclusivos y a la entrega de los objetos o valores, si alguna de las partes lo requiere;</p>

**Foro Federal de Incumbencia Profesional  
del Martillero y Corredor**

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

f) guardar muestras de los productos que se negocien con su intervención, mientras subsista la posibilidad de controversia sobre la calidad de lo entregado.

<p>entregar a las partes una minuta de la operación, según las constancias del Libro de Registro.</p> <p>l) Cumplir las demás obligaciones que impongan las leyes especiales y la reglamentación local.</p>	
<p>El Artículo 1347 del Anteproyecto contribuye a bajar la calidad profesional del Corredor, al disminuirle sus obligaciones.</p> <p>El primer reparo es lo dispuesto en el Art. 43°, párrafo tercero de la CN y su ley reglamentaria de Habeas Data N° 25.326, donde se prohíbe expresamente el informar de cualquier dato sensible sin el conocimiento de su titular.</p> <p>El levantamiento de la “confidencialidad”, antes “guardar secreto”, a cualquier “autoridad pública competente”, es decir a cualquier funcionario público, es un ataque a la profesión que afecta el derecho de igualdad y ataca directamente su ejercicio. El corredor como profesional que es recibe y se le es confiada información de la cual debe guardar secreto y no puede ni debe develarla, sea quien se lo requiera autoridad judicial o administrativa. Expone de tal forma al Corredor a las sanciones previstas en el Código Penal. Debe entenderse que el Corredor pone en relación a las partes pero es ajeno al negocio. Ello nos situaría en una inestabilidad e inseguridad profesional, porque si no se suministran los datos seríamos pasibles de sanciones y si los suministramos de responder ante las partes titulares de los datos. Obligar al Corredor a brindar información ante requerimiento judicial o administrativo significaría poner en un grave estado de inseguridad tanto a éste como a las partes, lo que conllevaría al vaciamiento de la profesión y su aniquilamiento.</p> <p>Se debe suprimir este articulado por ser leonino y violatorio de los derechos humanos y constitucionales.</p>	
<p><b>Art. 36° - k)</b> Respetar las prohibiciones del artículo 19 en lo que resulten aplicables.</p>	<p><b>ARTÍCULO 1348.- Prohibición.</b> Está prohibido al corredor:</p> <p>a) adquirir por sí o por interpósita persona efectos cuya negociación le ha sido encargada;</p> <p>b) encargarse de hacer cobranzas por cuentas vinculadas con el negocio en que ha intervenido;</p> <p>c) tener cualquier clase de participación o interés en la negociación o en los bienes comprendidos en ella;</p>
<p>El Artículo 1348 del Anteproyecto contribuye a bajar la calidad profesional. Es contradictorio con la Ley especial y reglamentaria N° 20.266 ya que impone nuevas prohibiciones de no poder actuar como administrador, cuando prohíbe tener algún tipo de participación, cuando el Art. 34° Inciso a) permite</p>	

## **Foro Federal de Incumbencia Profesional del Martillero y Corredor**

representar a alguna de las partes, como también lo establece el siguiente Art. 1349 del Anteproyecto.  
Este artículo debe suprimirse por las incongruencias que presenta.

Art. 34° - 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 encomendarle que la represente en los actos de ejecución del contrato mediado;**  
d) Prestar fianza por una de las partes.

**ARTÍCULO 1349.- Garantía y representación.** El corredor puede:  
a) otorgar garantía por obligaciones de una o de ambas partes en la negociación en la que actúen;  
b) recibir de una parte el encargo de representarla en la ejecución del negocio.

El Artículo 1349 del Anteproyecto, está comprendido dentro del Art 34° de la Ley N° 20.266.  
Contiene conflictos insalvables con la ley especial y reglamentaria N° 20.266 y por lo manifestado en el análisis del Art. 1348.  
Debe ser suprimido por lo antes expuesto.

**Art. 37° - 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...

**ARTÍCULO 1350.- Comisión.** El corredor tiene derecho a la comisión estipulada si el negocio se celebra como resultado de su intervención. Si no hay estipulación, tiene derecho a la de uso en el lugar de celebración del contrato o, en su defecto, en el lugar en que principalmente realiza su cometido. A falta de todas ellas, la fija el juez.

El Artículo 1350 del Anteproyecto colisiona con el Art. 37°.de la Ley N° 20.266 que se pretende suprimir, cuando no refleja la real expresión que debe recibir la remuneración de un profesional por el ejercicio que desempeña como egresado universitario, pues no debe hablar de "comisión" sino de "honorarios". El Corredor no es un comerciante sino un profesional.

La expresión “comisión” es retrógrada e incompatible con la visión actual del corredor como profesional.

Se soslaya la justa retribución por el grado del trabajo realizado al imponer explícitamente “...si el negocio se celebrara...”, donde no deja alternativa a otra posibilidad. No se prevé el caso de tener derecho a percibir honorarios aunque el negocio no se celebre si es por culpa de una o ambas partes.

Es potestad de las provincias determinar los honorarios del ejercicio profesional de los profesionales universitarios, este articulado invade esta competencia no delgada y que el Congreso Nacional no puede incursionar por ninguna razón, ya que es un condicionante muy grave para el derecho de propiedad de los profesionales.

No debe derogarse el Art. 37° de la ley especial y reglamentaria N° 20.266, y si suprimir de este Anteproyecto este art. 1350.

**Art. 37°** - ...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;

**ARTÍCULO 1351.- Intervención de uno o de varios corredores.** Si sólo interviene un corredor, todas las partes le deben comisión, excepto pacto en contrario o protesta de una de las partes según el artículo 1346. No existe solidaridad entre las partes respecto del corredor. Si interviene un corredor por cada parte, cada una de ellas sólo tiene derecho a cobrar comisión de su respectivo comitente.

El principio y final del Artículo 1351 del Anteproyecto, repite la última parte del Inciso a) del Art. 37° de la Ley N° 20.266, aquí transcrito. En cambio su parte media agrega lo referido a la inexistencia de solidaridad de las partes respecto del Corredor, lo cual subyace tácitamente desde el inicio de la profesión, y además está sobre entendido que no es exigible lo que no se preestipula legalmente.

Reafirmar los derechos del corredor no inscripto, que entra en conflicto con el Art. 33° de la ley N° 20.266 último párrafo, violatorio del Art. 121° de la CN.

Debe suprimirse este Art. 1351 por ser contradictorio e invadir facultades reservadas a las provincias..

**ARTÍCULO 1352.- Supuestos específicos de obligación de pagar la comisión.**

Concluido el contrato, la comisión se debe aunque:

- a) el contrato esté sometido a condición resolutoria y ésta no se cumpla;
- b) el contrato no se cumpla, se



**Foro Federal de Incumbencia Profesional  
del Martillero y Corredor**

	<p>resuelva, se rescinda o medie distracto;</p> <p>c) el corredor no concluya el contrato, si inicia la negociación y el comitente encarga su conclusión a un tercero, o lo concluye por sí en condiciones sustancialmente similares.</p>
<p>Nuevamente impone este artículo lo ya sostenido más arriba que debe haber “contrato concluido”, sin embargo, la intermediación o corretaje no es parte del contrato principal, por ende, no puede estar condicionado el cobro del trabajo del corredor, a la efectivización de lo que sólo lo pueden resolver las partes legitimadas, cuando el ejercicio profesional ya se encuentra terminado con la mediación entre el enajenador legítimo y el adquirente, realicen o no el contrato respectivo.</p> <p>Son competencias de la regulación que le compete a las provincias en las facultades no delegadas del poder de policía.</p> <p>Debe ser suprimido este artículo 1352 por no extralimitarse en los alcances que puede regular la Nación.</p>	
<p><b>Art. 38°</b> - 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.</p>	<p><b>ARTÍCULO 1353.- Supuestos específicos en los que la comisión no se debe.</b></p> <p>La comisión no se debe si el contrato:</p> <p>a) está sometido a condición suspensiva y ésta no se cumple; b) se anula por ilicitud de su objeto, por incapacidad o falta de representación de cualquiera de las partes, o por otra circunstancia que haya sido conocida por el corredor.</p>
<p>Este nuevo artículo impone más interrogantes que claridad, ya que el parafraseo del inciso a) donde no se interpreta a que “...condición suspensiva...” se refiere, ya que nunca puede existir una situación por parte del ejercicio profesional del corredor, siendo solo alternativa de las partes, lo que no pueden ser premiadas con la confiscación de los estipendios del profesional actuante.</p> <p>Colisiona con los Art. 14°, 16° y 17° de la CN, derechos personalísimos de los profesionales en el ejercicio de su profesión.</p> <p>Debe ser suprimido del Anteproyecto este Art. 1353 por lo expuesto.</p>	
<p><b>Art. 36°</b> - d) Convenir por escrito con el legitimado para disponer del bien los gastos y la forma de satisfacerlos,</p>	<p><b>ARTÍCULO 1354.- Gastos.</b> El corredor no tiene derecho a reembolso de gastos, aun cuando la operación</p>

<p><b>Art. 37 - b)</b> Percibir del comitente el reintegro de los gastos convenidos y realizados, salvo pacto o uso contrario.</p>	<p>encomendada no se concrete, excepto pacto en contrario.</p>
<p>El Artículo 1354 del Anteproyecto, colisiona con parte de los Art. 36° y 37° de la Ley N° 20.266.</p> <p>Es realmente confiscatorio y falta de todo derecho humano establecer un impedimento de esta naturaleza pretendiendo que desde el vamos el profesional se haga cargo de los costos de los gastos, sino lo establece previamente, siendo de una violencia inusitada lo determinado, violatorio del Art. 14° por impedir una justa retribución al tener que hacerse cargo de cualquier gasto no establecido a priori, el Art. 16° de igualdad, cuando ningún otro profesional universitario tiene una imposibilidad manifiesta como esta, derecho de propiedad establecido en el Art. 17° de la CN.</p> <p>El hecho es que ningún profesional, por más avezado que esté, puede determinar con exactitud y de antemano, las erogaciones que le insumirá su tarea. Siempre se efectúa una estimación aproximada y de carácter presuntivo que está sujeta a distintas variables, como por ejemplo, realizar consultas concomitantes que se pueden precisar una vez iniciadas las diligencias o estudios complementarios más complejos que los determinados a priori, modificaciones cualicuantitativas en el monto previsto por razones ajenas a las previstas ab initio, sellados, viáticos, informaciones, etc.</p> <p>Se debe suprimir la existencia de este artículo por la arbitrariedad e irrazonabilidad que manifiesta.</p>	
	<p><b>ARTÍCULO 1355.- Normas especiales.</b> Las reglas de este Capítulo no obstan a la aplicación de las disposiciones de leyes y reglamentos especiales.</p>
<p>No tiene sentido la introducción de estos 11 artículos incorporados en el plexo principal del Anteproyecto del "Código Civil y Comercial" cuando ya están contenidos en la norma de fondo, especial y reglamentaria que regula el corretaje en la Ley N° 20.266 reformada por la Ley N° 25.028.</p> <p>Con este Capítulo 10 de este Anteproyecto hay un retroceso en todo lo pertinente a la profesión de Martillero y Corredor, ya que por el Art. 2° de la Ley N° 25.028, se había derogado el Capítulo I, "De los Corredores", del Libro 1°, Título IV, del Código de Comercio, y la ley N° 23.282.</p> <p>Esta redacción es discordante a lo que establece la Constitución Nacional, como así también a lo estipulado en las leyes especiales N° 20.266 y N° 24.521, al establecer que una persona jurídica de hecho, va a disponer de las capacidades y competencias que otorga la carrera a un egresado universitario, cuando el "actuar" profesional solo puede ser ejercido por persona humana, para cualquier profesión.</p> <p>Si como lo expresa en este artículo son meras excepciones a la regla es la ley</p>	

## ***Foro Federal de Incumbencia Profesional del Martillero y Corredor***

N° 20.266, no tiene sentido retrotraer con estos artículos cuando no solo no comulga con el espíritu de la reforma expresada en los fundamentos de Anteproyecto: —“Esa regulación no puede ser exhaustiva, ya que, en gran medida, está en leyes especiales. El punto de equilibrio regulatorio es, entonces, una serie de pautas generales incluidas en el título preliminar “(pág. 26)— la que no deja dudas de cuál es el Norte que se pretende con este Anteproyecto de Código Civil y Comercial.