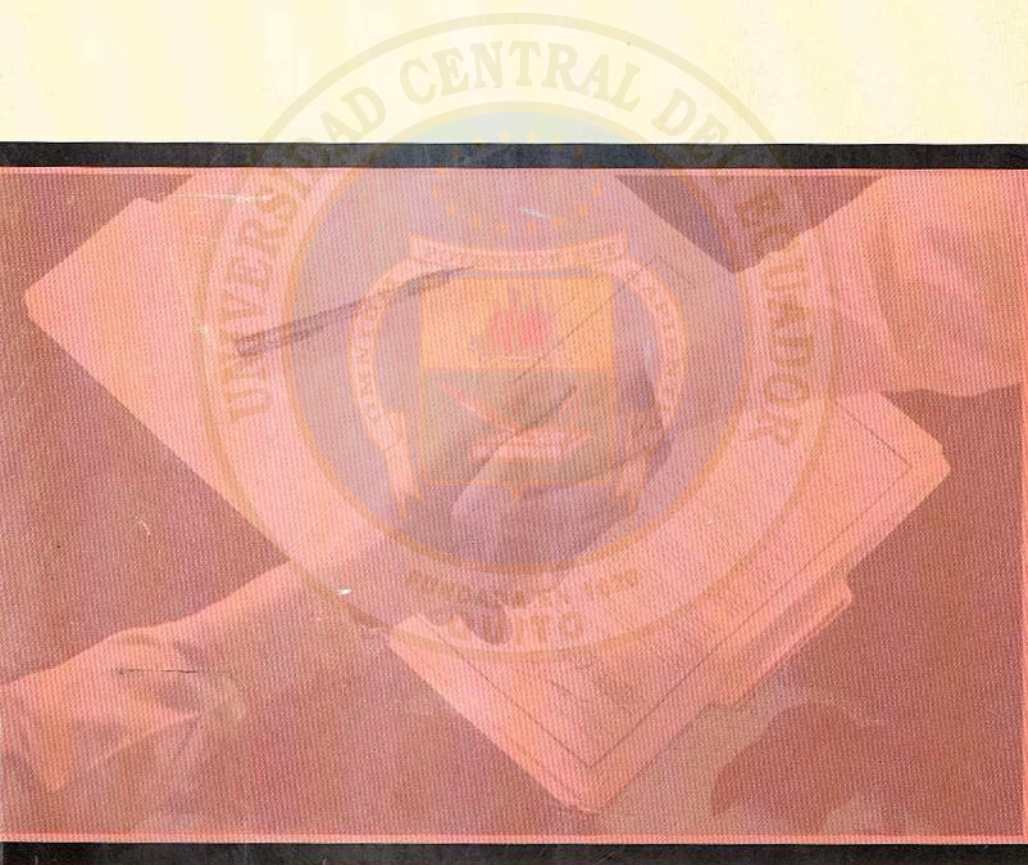


# MODELOS DE CONTRATOS

ORLANDO GRECO



VALLETTA EDICIONES

## BASE LEGAL PARA DIGITALIZACIÓN DE LIBROS CON DERECHOS DE AUTOR

El Sistema Integrado de Bibliotecas de la Universidad Central del Ecuador, digitalizará su acervo bibliográfico siempre y cuando sea para fines educativos y de investigación. No se permite la reproducción y distribución para la comercialización directa e indirecta de este.

La digitalización del material bibliográfico se lo realiza de acuerdo al Código Orgánico De La Economía Social de los Conocimientos, Creatividad e Innovación **Art. 212 numeral 9, Literal ii** “(...) Una biblioteca o archivo podrá, además, realizar los siguientes actos (...) La reproducción electrónica y comunicación pública de obras de su colección para ser consultadas gratuita y simultáneamente hasta por un número razonable de usuarios, sólo en terminales de redes de la respectiva institución o para usuarios de esa institución bajo su control, en condiciones que garanticen que no se puedan hacer copias electrónicas de esas reproducciones” y **literal vii** “La reproducción, adaptación, traducción, transformación, arreglo, distribución y comunicación de una obra protegida por derechos de autor o una prestación protegida por derechos conexos, en uno o más formatos accesibles para el uso exclusivo de personas con discapacidad”.

Este material se considera un producto intelectual a favor de su autor; por tanto, la titularidad de sus derechos se encuentra protegida por el Código Orgánico De La Economía Social de los Conocimientos, Creatividad e Innovación. La violación a dichos derechos constituye un delito que será responsabilidad del usuario.

Este libro está disponible físicamente en

### Biblioteca:

[Biblioteca Facultad de Jurisprudencia, Ciencias Políticas y Sociales](#)

**Piso:**

**Estante:**

**Bandeja:**

**01**

**07**

**10**

**Convenio interinstitucional:**

**Enlace al catálogo:**



**COLECCIÓN  
DICCIONARIOS  
TEMÁTICOS**

---

**Diccionario  
Contable y  
Comercial  
840 págs.**

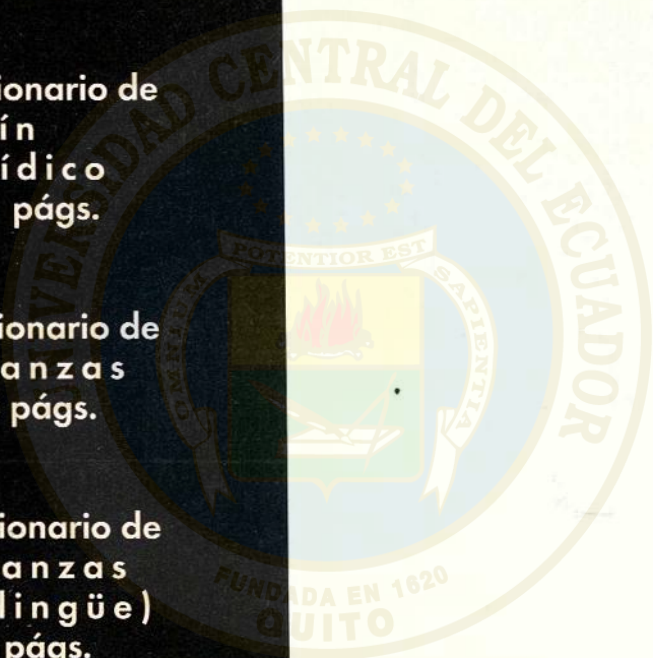
**Diccionario de  
Latín  
Jurídico  
202 págs.**

**Diccionario de  
Finanzas  
416 págs.**

**Diccionario de  
Finanzas  
(bilingüe)  
128 págs.**

**Diccionario de  
Economía  
518 págs.**

**Diccionario de  
Seguros  
304 págs.**



UNIVERSIDAD CENTRAL

CONTROL DE BIENES



5136875

# MODELOS DE CONTRATOS



P.1

E.07

B.10



346.02  
6791

ID: 1424

INDICE

# MODELOS DE CONTRATOS

Orlando Greco

## INVENTARIO

Compra ..... Donación ..... Canje .....

Proveedor *H. H. Fibras* .....

Factura *5925* ..... Fecha *15-11-12* ..... Precio *40=* .....

Nº Inf. Recp ..... Fecha Inf .....

Nº Alta *5136875* .....

Biblioteca *General* .....

C: 87384

**VE** VALLETTA EDICIONES

2006



Greco, Orlando

Modelos de contratos - 2a ed. - Florida : Valletta Ediciones, 2006.

416 p. ; 22x15 cm.

ISBN 950-743-264-7

1. Contratos-Modelos. I. Título

CDD 346.02

Diagramación y armado: *Sergio Garófalo*

1° edición: *abril 1998*

reimpresión: *enero 1999*

2° edición: *abril 2006*

Hecho el depósito que marca la ley 11.723

Derechos reservados

Impreso en Argentina

© **Valletta Ediciones S.R.L.**

Laprida 1780 (1602) Florida

Prov. de Buenos Aires - Rep. Argentina

Tel/Fax: 005411-4796-5244 / 4718-1172

E-mail: [info@vallettaediciones.com](mailto:info@vallettaediciones.com)

[www.vallettaediciones.com](http://www.vallettaediciones.com)

# ÍNDICE

## CAPÍTULO 1 SOCIEDADES COMERCIALES

|                                                                                           |    |
|-------------------------------------------------------------------------------------------|----|
| 1. Sociedad anónima .....                                                                 | 1  |
| 1.1. Generalidades .....                                                                  | 1  |
| 1.1.1. Concepto .....                                                                     | 1  |
| 1.1.2. Denominación social .....                                                          | 2  |
| 1.1.3. Características .....                                                              | 2  |
| 1.1.4. Acciones .....                                                                     | 3  |
| 1.1.5. Formas de constitución .....                                                       | 3  |
| 1.1.5.1. Por acto único .....                                                             | 3  |
| 1.1.5.2. Por suscripción pública .....                                                    | 5  |
| 1.2. Acta constitutiva y estatuto .....                                                   | 8  |
| 1.2.1. Modelo de acta constitutiva .....                                                  | 8  |
| 1.2.1.1. Modelo A .....                                                                   | 8  |
| 1.2.1.2. Modelo B .....                                                                   | 8  |
| 1.2.2. Estatuto .....                                                                     | 10 |
| 1.2.2.1. Concepto .....                                                                   | 10 |
| 1.2.2.2. Modelos .....                                                                    | 10 |
| 1.2.2.2.1. Modelo A .....                                                                 | 10 |
| 1.2.2.2.2. Modelo B .....                                                                 | 14 |
| 1.3. Modelo de publicación de edicto .....                                                | 18 |
| 1.4. Modelos de actas, edictos y presentaciones .....                                     | 19 |
| 1.4.1. Acta de reunión de directorio previa a la<br>asamblea ordinaria .....              | 19 |
| 1.4.1.1. Modelo A .....                                                                   | 19 |
| 1.4.1.2. Modelo B .....                                                                   | 21 |
| 1.4.2. Acta de Asamblea General Ordinaria .....                                           | 22 |
| 1.4.3. Comunicación al organismo de control<br>correspondiente antes de la asamblea ..... | 23 |

|                                                                                                                      |    |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----|
| 1.4.4. Presentación al organismo de control correspondiente con posterioridad a la asamblea .                        | 24 |
| 1.4.4.1. Modelo .....                                                                                                | 25 |
| 1.4.5. Certificación de quórum existente en una asamblea .....                                                       | 26 |
| 1.4.6. Carta-poder .....                                                                                             | 26 |
| 1.4.7. Certificación por contador público de acta de asamblea y registro de asistencia por reforma de estatuto ..... | 27 |
| 1.4.8. Edictos .....                                                                                                 | 28 |
| 1.4.8.1. Estatuto .....                                                                                              | 28 |
| 1.4.8.2. Aumento del capital social .....                                                                            | 29 |
| 1.4.8.3. Modificaciones diversas al estatuto .....                                                                   | 30 |
| 1.4.8.4. Suscripción de acciones .....                                                                               | 31 |
| 2. S.R.L. ....                                                                                                       | 33 |
| 2.1. Generalidades .....                                                                                             | 33 |
| 2.1.1. Concepto y características .....                                                                              | 33 |
| 2.1.2. Nombre y denominación .....                                                                                   | 33 |
| 2.1.3. Capital social .....                                                                                          | 33 |
| 2.1.4. Aportes .....                                                                                                 | 34 |
| 2.1.5. Garantía .....                                                                                                | 34 |
| 2.1.6. Cuotas suplementarias .....                                                                                   | 34 |
| 2.1.7. Número de socios .....                                                                                        | 35 |
| 2.1.8. Sociedad entre cónyuges .....                                                                                 | 35 |
| 2.1.9. Edad. Capacidad .....                                                                                         | 35 |
| 2.1.10. Duración .....                                                                                               | 35 |
| 2.1.11. Prórroga .....                                                                                               | 36 |
| 2.1.12. Domicilio .....                                                                                              | 36 |
| 2.1.12.1. De la sociedad .....                                                                                       | 36 |
| 2.1.12.2. De los socios .....                                                                                        | 37 |
| 2.1.13. Objeto social .....                                                                                          | 37 |
| 2.1.13.1. Modelos .....                                                                                              | 38 |
| 2.2. Constitución e inscripción .....                                                                                | 44 |
| 2.2.1. En escritura pública .....                                                                                    | 44 |
| 2.2.2. En instrumento privado .....                                                                                  | 45 |
| 2.2.3. Publicidad .....                                                                                              | 46 |
| 2.2.4. Inscripción .....                                                                                             | 47 |



## ÍNDICE

---

|                                                                                         |    |
|-----------------------------------------------------------------------------------------|----|
| 2.2.4.1. Escrito de solicitud de inscripción .....                                      | 47 |
| 2.2.4.2. Modelo de aviso de constitución .....                                          | 47 |
| 2.3. Modelos de contratos sociales .....                                                | 48 |
| 2.4. Modelos diversos .....                                                             | 56 |
| 2.4.1. Modelo de edicto de transferencia de cuotas .....                                | 56 |
| 2.4.2. Modelo de contrato de cesión de cuotas .....                                     | 57 |
| 2.4.3. Modelo de contrato de transformación<br>de una sociedad colectiva en S.R.L. .... | 58 |
| 2.4.4. Modelo de informe especial sobre<br>transformación de sociedades .....           | 59 |
| 3. Sociedad en comandita .....                                                          | 60 |
| 3.1. Simple .....                                                                       | 60 |
| 3.1.1. Generalidades .....                                                              | 60 |
| 3.1.1.1. Concepto .....                                                                 | 60 |
| 3.1.1.2. Forma .....                                                                    | 61 |
| 3.1.1.3. Contenido del instrumento constitutivo .....                                   | 62 |
| 3.1.1.4. Características .....                                                          | 63 |
| 3.1.2. Modelos de contratos .....                                                       | 64 |
| 3.2. Por acciones .....                                                                 | 69 |
| 3.2.1. Generalidades .....                                                              | 69 |
| 3.2.1.1. Características .....                                                          | 69 |
| 3.2.1.1.1. Capital comanditario .....                                                   | 69 |
| 3.2.1.1.2. Denominación .....                                                           | 70 |
| 3.2.2. Constitución .....                                                               | 70 |
| 3.2.2.1. Publicación e inscripción .....                                                | 70 |
| 3.2.3. Modelos de contratos .....                                                       | 71 |
| 4. Sociedad colectiva .....                                                             | 77 |
| 4.1. Generalidades .....                                                                | 77 |
| 4.1.1. Régimen legal .....                                                              | 78 |
| 4.1.2. Contenido del instrumento constitutivo .....                                     | 79 |
| 4.2. Modelos de contratos .....                                                         | 80 |
| 5. Sociedad accidental o en participación .....                                         | 86 |
| 5.1. Generalidades .....                                                                | 86 |
| 5.1.1. Concepto .....                                                                   | 87 |
| 5.1.2. Características .....                                                            | 88 |
| 5.2. Modelos de contratos .....                                                         | 89 |



|                                                  |     |
|--------------------------------------------------|-----|
| 6. Sociedad de hecho .....                       | 92  |
| 6.1. Generalidades .....                         | 92  |
| 6.1.1. Objeto .....                              | 93  |
| 6.1.1.1. Concepto .....                          | 93  |
| 6.2. Modelo de contrato social .....             | 93  |
| 7. Sociedad de capital e industria.....          | 94  |
| 7.1. Generalidades .....                         | 94  |
| 7.1.1. Concepto .....                            | 94  |
| 7.1.2. Razón social .....                        | 95  |
| 7.1.3. Los socios .....                          | 95  |
| 7.1.4. Sociedad entre cónyuges .....             | 96  |
| 7.1.5. Contenido del contrato constitutivo ..... | 96  |
| 7.2. Modelos de contratos sociales .....         | 97  |
| 8. Sociedad irregular.....                       | 102 |
| 8.1. Generalidades .....                         | 102 |
| 8.1.1. Características .....                     | 103 |
| 9. Sociedad de garantía recíproca.....           | 104 |
| 9.1. Generalidades .....                         | 104 |
| 9.1.1. Denominación .....                        | 104 |
| 9.1.2. Tipos de socios .....                     | 104 |
| 9.1.3. De la constitución.....                   | 105 |
| 9.1.4. Autorización para su funcionamiento ..... | 105 |
| 9.1.5. Capital social .....                      | 105 |
| 9.1.6. Fondo de riesgo.....                      | 106 |
| 9.1.7. Privilegios .....                         | 106 |
| 9.1.8. Cesión de las acciones .....              | 106 |
| 9.1.9. Aporte de capital .....                   | 107 |
| 9.1.10. Aumento del capital social .....         | 107 |
| 9.1.11. Reducción del capital por pérdidas ..... | 107 |
| 9.1.12. Distribución de los beneficios .....     | 107 |
| 9.1.13. Órganos sociales.....                    | 108 |
| 9.1.14. De la Asamblea General Ordinaria .....   | 108 |
| 9.1.15. Consejo de administración .....          | 108 |
| 9.1.16. Sindicatura .....                        | 109 |
| 9.1.17. Requisitos para ser síndico .....        | 109 |
| 9.1.18. Fusión y escisión .....                  | 109 |

## CAPÍTULO 2 ASOCIACIÓN CIVIL Y FUNDACIÓN

|                                                                                  |     |
|----------------------------------------------------------------------------------|-----|
| 1. Asociación civil .....                                                        | 111 |
| 1.1. Conceptos básicos .....                                                     | 111 |
| 1.2. Constitución .....                                                          | 111 |
| 1.2.1. Acta constitutiva .....                                                   | 111 |
| 1.2.1.1. Modelo .....                                                            | 112 |
| 1.2.2. Demostración del patrimonio social .....                                  | 113 |
| 1.2.3. Nómina del órgano directivo y del órgano<br>de fiscalización .....        | 113 |
| 1.2.4. Nómina de asociados .....                                                 | 114 |
| 1.2.5. Presentación .....                                                        | 115 |
| 1.2.6. Causales de denegatoria .....                                             | 115 |
| 1.2.7. Modelo de solicitud de restitución .....                                  | 115 |
| 1.3. Estatuto tipo .....                                                         | 117 |
| 1.3.1. Modelo .....                                                              | 117 |
| 2. Fundación .....                                                               | 126 |
| 2.1. Concepto y características .....                                            | 126 |
| 2.2. Denominación social .....                                                   | 127 |
| 2.3. Constitución e inscripción .....                                            | 127 |
| 2.3.1. Documentación a presentar .....                                           | 127 |
| 2.3.1.1. Solicitud de reconocimiento .....                                       | 127 |
| 2.3.1.2. Acta constitutiva .....                                                 | 128 |
| 2.3.1.3. Estatutos .....                                                         | 129 |
| 2.3.1.4. Nómina del Consejo de Administración .....                              | 144 |
| 2.3.1.5. Ficha individual de los miembros del<br>Consejo de Administración ..... | 145 |
| 2.3.1.6. Plan trienal y bases operativas .....                                   | 145 |
| 2.3.1.7. Plan de acción .....                                                    | 146 |
| 2.3.1.8. Bases presupuestarias .....                                             | 146 |

## CAPÍTULO 3 COOPERATIVA

|                                  |     |
|----------------------------------|-----|
| 1. Cooperativa .....             | 149 |
| 1.1. Naturaleza y concepto ..... | 149 |

|                                                                    |     |
|--------------------------------------------------------------------|-----|
| 1.2. Régimen legal .....                                           | 151 |
| 1.3. Documentación constitutiva general .....                      | 152 |
| 1.3.1. Nota de presentación .....                                  | 152 |
| 1.3.2. Acta constitutiva .....                                     | 153 |
| 1.3.3. Modelo de estatuto .....                                    | 155 |
| 1.3.4. Acta N° 1 del Consejo de Administración .....               | 174 |
| 1.3.5. Boleta de depósito .....                                    | 175 |
| 1.4. Resolución 1510/93 (INAC) .....                               | 175 |
| 1.5. Modelos de anexos para distintas clases de cooperativas ..... | 175 |

#### **CAPÍTULO 4**

#### **FONDO DE COMERCIO**

|                                            |     |
|--------------------------------------------|-----|
| 1. Concepto y legislación .....            | 201 |
| 2. Elementos .....                         | 202 |
| 2.1. Incorporales o materiales .....       | 202 |
| 2.2. Corporales .....                      | 206 |
| 3. Transferencia .....                     | 207 |
| 3.1. Presentación .....                    | 207 |
| 3.2. Modelo de autorización de venta ..... | 207 |
| 3.3. Cláusulas que puede contener .....    | 207 |
| 3.4. Modelo de contrato .....              | 208 |
| 3.5. Modelos de edictos .....              | 213 |
| 3.6. Comunicación de oposición .....       | 215 |

#### **CAPÍTULO 5**

#### **PROPIEDAD HORIZONTAL**

|                                                                                               |     |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------|-----|
| 1. Informe 20. El valor de la opinión profesional del auditor externo en los consorcios ..... | 217 |
| 1.1. Introducción .....                                                                       | 217 |
| 1.1.1. Actividades desarrolladas por los consorcios de propiedad horizontal .....             | 217 |
| 1.1.2. Fuente de recursos .....                                                               | 218 |
| 1.1.3. Derechos y obligaciones de los propietarios .....                                      | 219 |
| 1.1.4. Objeto del presente informe .....                                                      | 219 |



|                                                                                                     |     |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------|-----|
| 1.2. Importancia de los informes de la administración .....                                         | 220 |
| 1.2.1. Causas que justifican la necesidad de liquidaciones mensuales .....                          | 220 |
| 1.2.2. Participación de los copropietarios .....                                                    | 220 |
| 1.2.3. Jurisprudencia relacionada con las rendiciones de cuentas .....                              | 221 |
| 1.2.4. Nuestra propuesta .....                                                                      | 221 |
| 1.2.5. Sus beneficios .....                                                                         | 223 |
| 1.3. Participación del profesional en ciencias económicas ..                                        | 223 |
| 1.3.1. Las respuestas profesionales .....                                                           | 223 |
| 1.3.2. Alcance y objetivos de la auditoría de rendiciones de cuentas .....                          | 224 |
| 1.4. Normativa vigente .....                                                                        | 225 |
| 1.5. Informes mensuales y rendiciones de cuentas .....                                              | 226 |
| 1.5.1. Informes mensuales de administración .....                                                   | 226 |
| 1.5.2. Rendiciones de cuentas .....                                                                 | 228 |
| 1.6. Libro de administración .....                                                                  | 228 |
| 1.6.1. Registración .....                                                                           | 228 |
| 1.6.2. Documentación respaldatoria .....                                                            | 229 |
| 1.6.3. Archivo de la documentación .....                                                            | 230 |
| 1.7. Tareas de revisión sugeridas para el auditor externo ...                                       | 230 |
| 1.7.1. Elementos y documentación a requerir .....                                                   | 230 |
| 1.7.2. Procedimientos de auditoría .....                                                            | 231 |
| 1.7.3. Informes a emitir .....                                                                      | 232 |
| 2. Modelos .....                                                                                    | 241 |
| 2.1. Reglamento de copropiedad y administración (aprobado por el Banco Hipotecario Nacional) .....  | 241 |
| 2.2. Reglamento de copropiedad y administración (Cámara Argentina de la Propiedad Horizontal) ..... | 255 |
| 2.3. Reglamento interno .....                                                                       | 275 |
| 2.4. Otras fórmulas de uso corriente .....                                                          | 281 |

## CAPÍTULO 6

### CONTRATOS COMERCIALES

|                                      |     |
|--------------------------------------|-----|
| 1. Contrato de edición. Modelo ..... | 287 |
| 2. Cuenta corriente mercantil .....  | 289 |



|                                                                  |     |
|------------------------------------------------------------------|-----|
| 2.1. Modelo de contrato .....                                    | 290 |
| 3. Factoring .....                                               | 292 |
| 3.1. Modelo de contrato .....                                    | 292 |
| 4. Leasing .....                                                 | 293 |
| 4.1. Modelos de contratos .....                                  | 293 |
| 4.1.1. Leasing con opción de compra .....                        | 293 |
| 4.1.2. Contrato de leasing financiero .....                      | 295 |
| 4.1.3. Contrato de leasing con comercialización .....            | 297 |
| 4.1.4. Contrato de leasing promocional .....                     | 298 |
| 4.1.5. Contrato de leasing de capacitación .....                 | 300 |
| 5. Contrato de franchising .....                                 | 301 |
| 6. Contrato de representación .....                              | 303 |
| 7. Contrato de distribución .....                                | 305 |
| 8. Contrato de agencia .....                                     | 308 |
| 9. Contrato de concesión para la explotación de un negocio ..... | 311 |
| 10. Esponsorización .....                                        | 314 |
| 10.1. Concepto .....                                             | 314 |
| 10.2. Relación contractual .....                                 | 314 |
| 11. Fideicomiso .....                                            | 316 |
| 11.1. Concepto .....                                             | 316 |
| 11.2. Fiducia .....                                              | 317 |
| 11.3. Clases de fideicomiso según su objeto .....                | 319 |

## CAPÍTULO 7 CONTRATOS DE LOCACIÓN

|                                                                          |     |
|--------------------------------------------------------------------------|-----|
| 1. Modelos de contratos y fórmulas de uso corriente .....                | 321 |
| 1.1. Vivienda .....                                                      | 321 |
| 1.2. Comercio o industria .....                                          | 323 |
| 1.3. Oficina o consultorio .....                                         | 326 |
| 1.4. Por temporada .....                                                 | 328 |
| 1.5. Departamento con servicios incluidos .....                          | 330 |
| 1.6. Hospedajes .....                                                    | 332 |
| 1.7. Cláusulas especiales, válidas para cualquier tipo de locación ..... | 332 |
| 1.8. Convenio de desalojo .....                                          | 338 |
| 1.9. Fórmulas de uso corriente .....                                     | 339 |

|                                                                                    |     |
|------------------------------------------------------------------------------------|-----|
| 1.10. Notificaciones entre las partes .....                                        | 344 |
| 1.11. Plazos de locación de inmuebles .....                                        | 346 |
| 2. Garantías .....                                                                 | 347 |
| 2.1. Garantía comprada .....                                                       | 347 |
| 2.2. Sistema de garantía .....                                                     | 348 |
| 2.3. Póliza de seguro de caución para garantías<br>de alquileres (inmuebles) ..... | 349 |

## CAPÍTULO 8

### CÁLCULO FINANCIERO

|                                                                                                     |     |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------|-----|
| 1. Conceptos básicos .....                                                                          | 355 |
| 2. Elementos de una operación financiera .....                                                      | 355 |
| 3. Clasificación de las operaciones financieras .....                                               | 356 |
| 3.1. Operaciones simples con régimen simple de interés ..                                           | 356 |
| 3.1.1. Capitalización .....                                                                         | 356 |
| 3.1.1.1. Cálculo de interés simple .....                                                            | 356 |
| 3.1.1.2. Cálculo del monto a interés simple .....                                                   | 357 |
| 3.1.2. Actualización .....                                                                          | 357 |
| 3.1.2.1. Cálculo del descuento comercial (Dc)<br>o bancario .....                                   | 357 |
| 3.1.2.2. Cálculo del valor actual o presente (V).<br>Cantidad de dinero que realmente se recibe ... | 358 |
| 3.1.2.3. Cálculo del descuento racional (Dr) .....                                                  | 358 |
| 3.2. Operaciones simples con régimen compuesto<br>de intereses .....                                | 358 |
| 3.2.1. Capitalización .....                                                                         | 358 |
| 3.2.1.1. Cálculo del interés compuesto .....                                                        | 358 |
| 3.2.1.2. Cálculo del monto compuesto .....                                                          | 358 |
| 3.2.2. Actualización .....                                                                          | 359 |
| 3.2.2.1. Cálculo del valor actual o presente (V) .....                                              | 359 |
| 3.2.2.2. Valor de la tasa de descuento en<br>función de la tasa de interés .....                    | 359 |
| 3.2.2.3. Valor de la tasa de interés en función<br>de la tasa de descuento .....                    | 359 |
| 3.3. Capitalización subperiódica .....                                                              | 359 |
| 3.3.1. Capitalización subperiódica con tasas<br>proporcionales .....                                | 360 |



|                                                                       |     |
|-----------------------------------------------------------------------|-----|
| 3.3.1.1. Tasa efectiva .....                                          | 360 |
| 3.3.2. Capitalización subperiódica con tasas<br>equivalentes .....    | 360 |
| 4. Reembolsos de préstamos. Sistemas de amortización .....            | 361 |
| 4.1. Sistema de amortización progresivo o francés .....               | 361 |
| 4.1.1. Cuota o interés .....                                          | 361 |
| 4.1.2. Cuota de amortización .....                                    | 361 |
| 4.2. Tasa de interés directa cargada .....                            | 361 |
| 4.2.1. Directo .....                                                  | 361 |
| 4.2.2. Relación entre la tasa sobre saldos<br>y la tasa directa ..... | 362 |
| 4.3. Sistema alemán o de cuota de capital constante .....             | 362 |
| 4.4. Sistema americano o de las dos tasas .....                       | 363 |
| 5. Equivalencia entre la tasa adelantada y la tasa vencida ..         | 363 |
| 6. Tasa real de interés .....                                         | 363 |

## CAPÍTULO 9 COMRAVENTA INMOBILIARIA

|                                                                      |     |
|----------------------------------------------------------------------|-----|
| 1. Autorización de venta de propiedad .....                          | 365 |
| 2. Compraventa .....                                                 | 366 |
| 3. Boleto de compraventa .....                                       | 367 |
| 3.1. Casa .....                                                      | 367 |
| 3.2. Propiedad horizontal .....                                      | 367 |
| 4. Cláusulas especiales de uso común .....                           | 370 |
| 5. Cesión de derecho .....                                           | 371 |
| 6. Boleto de compraventa de cochera en propiedad<br>horizontal ..... | 372 |
| 7. Opción de venta inmobiliaria .....                                | 374 |

## CAPÍTULO 10 CONTRATOS AGRÍCOLA-GANADEROS

|                              |     |
|------------------------------|-----|
| 1. Aparcería rural .....     | 377 |
| 2. Arrendamiento rural ..... | 380 |
| 3. Mediería rural .....      | 383 |



## ÍNDICE

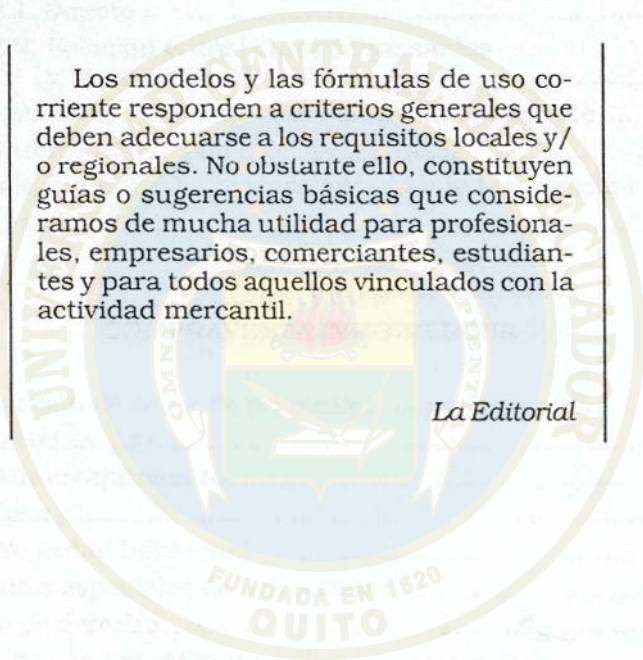
---

|                                                         |     |
|---------------------------------------------------------|-----|
| 4. Aparcería pecuaria .....                             | 386 |
| 5. Mediería de tambo .....                              | 388 |
| 6. Contrato por cosecha .....                           | 390 |
| 7. Contrato de pastoreo .....                           | 393 |
| 8. Encargado de establecimiento agrícola-ganadero ..... | 395 |
| 9. Locación de servicio profesional .....               | 398 |



Los modelos y las fórmulas de uso corriente responden a criterios generales que deben adecuarse a los requisitos locales y/o regionales. No obstante ello, constituyen guías o sugerencias básicas que consideramos de mucha utilidad para profesionales, empresarios, comerciantes, estudiantes y para todos aquellos vinculados con la actividad mercantil.

*La Editorial*



# **CAPÍTULO 1**

## **SOCIEDADES COMERCIALES**

### **1. SOCIEDAD ANÓNIMA**

#### **1.1. Generalidades**

##### **1.1.1. Concepto**

Fue concebida como una sociedad de tipo comercial. Este tipo societario responde al desenvolvimiento industrial y comercial del mundo moderno. Su origen se produce en las empresas franco-holandesas muy difundidas durante los siglos XVII y XVIII y, sin embargo, no se convierte en institución jurídica hasta la promulgación del Código de Comercio francés de 1807. En él aparecen por primera vez normas fundamentales para su régimen, completadas luego por normas legales que regulaban su constitución y funcionamiento. Los caracteres de este tipo societario se fueron modificando con el transcurso del tiempo, pero en la actualidad las distintas legislaciones latinoamericanas tienen aspectos comunes.

Existe sociedad comercial cuando dos o más personas en forma organizada, conforme a uno de los tipos previstos en la Ley de Sociedades Comerciales, se obligan a realizar aportes para aplicarlos a la producción o intercambio de bienes o servicios participando de los beneficios y soportando las pérdidas.

La sociedad anónima es una simple asociación de capitales para formar una empresa o realizar un trabajo cualquiera. Interesa el capital que aportan y no las personas; las condiciones personales son irrelevantes.



### **1.1.2. Denominación social**

La denominación social puede incluir el nombre de una o más personas de existencia visible y debe contener la expresión "sociedad anónima", su abreviatura o la sigla S.A.

La omisión de esta mención hará responsables ilimitada y solidariamente a los representantes de la sociedad, juntamente con ésta, por los actos que celebren en esas condiciones.

No se conformarán actos constitutivos de entidades con denominación igual o similar a otras ya existentes, o que puedan confundirse con instituciones, dependencias o empresas del Estado o inducir a error sobre la naturaleza y las características de la entidad.

La prioridad en la denominación se juzgará teniendo en cuenta el ente que primero se haya presentado ante el organismo de contralor.

Se admite la adopción de la denominación que, respetando el principio de la inconfundibilidad de la persona jurídica, contenga elementos comunes con otras ya registradas, mediando conformidad de estas últimas para la utilización de tales elementos, la que se acreditará fehacientemente previo a la conformidad.

Cuando la denominación incluya las expresiones "de Argentina", "Argentina" u otras que puedan expresar o sugerir su dependencia económica o jurídica respecto de entidades constituidas en el extranjero, se requerirá:

- a) la acreditación de la efectiva existencia de la empresa extranjera;
- b) la conformidad prestada por ésta para el uso de la denominación por la sociedad.

Queda prohibido el uso de la expresión "Nacional" en el nombre o denominación social y en los documentos de la sociedad, así como también el uso del vocablo "oficial" en su versión castellana o traducida a cualquier idioma.

### **1.1.3. Características**

Las principales son:

- el capital está formado por una determinada cantidad de acciones; es decir, está dividido en acciones;
- los accionistas sólo responden por las obligaciones de la sociedad hasta el monto de las acciones por ellos suscriptas. Limitan su responsabilidad a la integración de las acciones suscriptas;

- tiene personalidad jurídica;
- existen órganos diferenciados que tienen las funciones de gobierno, administración y fiscalización (asamblea de accionistas, directorio y órgano fiscalizador);
- carece de razón social, pero sí tiene denominación.

#### **1.1.4. Acciones**

##### *Concepto*

La división de capital en acciones es una característica definitoria e inherente a la sociedad anónima. Es un elemento trascendente y tipificante.

Las acciones siempre deben ser de igual valor nominal.

##### *Indivisibilidad*

La acción es la fracción mínima en que puede ser dividido el capital social. Las acciones son indivisibles.

Si existe copropiedad, se aplican las reglas del condominio. La sociedad puede exigir la unificación de la representación para ejercer los derechos y cumplir las obligaciones sociales.

El dividendo correspondiente a cada acción en condominio será pagado al representante de los copropietarios. Este representante deberá ser único; no se fraccionará entre los copropietarios.

#### **1.1.5. Formas de constitución**

La sociedad anónima se constituye por instrumento público y por acto único o suscripción pública.

El acto constitutivo de todas estas sociedades y sus modificaciones deben realizarse por escritura pública, ya sea por acto único o por suscripción pública.

##### **1.1.5.1. Por acto único**

##### *Requisitos*

Si se constituye por acto único, el instrumento de constitución contendrá los siguientes requisitos:



1) nombre, edad, estado civil, nacionalidad, profesión, domicilio y número de documento de identidad de los socios;

2) razón social o denominación y domicilio de la sociedad;

Si en el contrato constare solamente el domicilio, la dirección de su sede deberá inscribirse mediante petición por separado suscrita por el órgano de administración. Se tendrán por válidas y vinculantes para la sociedad todas las notificaciones efectuadas en la sede inscripta;

3) designación de su objeto, que debe ser preciso y determinado;

4) capital social, que deberá ser expresado en moneda argentina, y la mención del aporte de cada socio;

5) plazo de duración, que debe ser determinado;

6) organización de la administración, de su fiscalización y de las reuniones de socios;

7) reglas para distribuir las utilidades y soportar las pérdidas. En caso de silencio, será en proporción de los aportes. Si se prevé sólo la forma de distribución de utilidades, la misma se aplicará para soportar las pérdidas y viceversa;

8) cláusulas necesarias para que puedan establecerse con precisión los derechos y obligaciones de los socios entre sí y respecto de terceros;

9) cláusulas atinentes al funcionamiento, disolución y liquidación de la sociedad;

10) naturaleza, clases, modalidades de emisión y demás características de las acciones y, en su caso, su régimen de aumento;

11) suscripción del capital, el monto y la forma de integración y, si corresponde, el plazo para el pago del saldo adeudado, el que no puede exceder de dos años;

12) elección de los integrantes de los órganos de administración y de fiscalización, directores y síndicos, fijándose el término de duración en los cargos.

Todos los firmantes del contrato constitutivo se consideran fundadores.

#### *Trámite administrativo*

El contrato constitutivo será presentado a la autoridad de contralor para verificar el cumplimiento de los requisitos legales y fiscales.



Conformada la constitución, el expediente pasará al juez de registro, quien dispondrá la inscripción si la juzgara procedente.

Si el estatuto previese un reglamento, éste se inscribirá con idénticos requisitos.

Si no hubiere mandatarios especiales designados para realizar los trámites integrantes de la constitución de la sociedad, se entiende que los representantes estatutarios se encuentran autorizados para realizarlos.

### **1.1.5.2. Por suscripción pública**

En la constitución por suscripción pública, los promotores redactarán un programa de fundación por instrumento público o privado, que se someterá a la aprobación de la autoridad de contralor. Ésta lo aprobará cuando cumpla las condiciones legales y reglamentarias. Se pronunciará en el término de quince días hábiles; su demora, así como también las resoluciones administrativas, son recurribles ante el tribunal de apelación que conoce de los recursos contra las decisiones del juez de registro. La apelación se interpondrá fundada dentro del quinto día de notificada la resolución administrativa y las actuaciones se elevarán en los cinco días posteriores.

#### *Inscripción*

Aprobado el programa, deberá presentarse para su inscripción en el Registro Público de Comercio en el plazo de quince días. Omitida dicha presentación en ese plazo, caducará automáticamente la autorización administrativa.

#### *Programa*

Todos los firmantes del programa son considerados promotores. Dicho programa de fundación debe contener los siguientes requisitos:

- 1) nombre, edad, estado civil, nacionalidad, profesión, número de documento de identidad y domicilio de los promotores;
- 2) bases del estatuto;
- 3) naturaleza de las acciones, monto de las emisiones programadas, condiciones del contrato de suscripción y anticipos de pago a que obligan;

4) determinación de un banco con el cual los promotores deberán celebrar un contrato a fin de que el mismo asuma las funciones que se le otorguen como representante de los futuros suscriptores. A estos fines, el banco tomará a su cuidado la preparación de la documentación correspondiente, la recepción de las suscripciones y de los anticipos de integración en efectivo, el primero de los cuales no podrá ser inferior al 25 % del valor nominal de las acciones suscritas. Los aportes en especie se individualizarán con precisión. En los supuestos en que para la determinación del aporte sea necesario un inventario, éste se depositará en el banco y la valuación del mismo deberá ser aprobada por la autoridad de control, realizándose de acuerdo con las siguientes normas: A) por el valor de plaza, cuando se tratare de bienes con valor corriente; B) por valuación pericial, cuando a juicio de la autoridad de contralor no pueda ser reemplazada por informes de reparticiones estatales o bancos oficiales. Se admitirán los aportes cuando se efectúen por un valor inferior a la valuación, pero se exigirá la integración de la diferencia cuando fuere superior. El aportante tendrá derecho a solicitar la reducción del aporte al valor resultante de la valuación siempre que los socios que representen los tres cuartos del capital, no computando al del interesado, acepten esa reducción.

5) ventajas o beneficios eventuales que los promotores proyecten reservarse.

Las firmas de los otorgantes deben ser autenticadas por escribano público u otro funcionario competente.

Tal como se expresara anteriormente, los promotores pueden redactarlo por instrumento público o privado, pero es menester tener presente que ésta es una etapa de constitución y no la constitución definitiva de la sociedad, por ello no tiene efecto constitutivo y existe la posibilidad por instrumento privado.

#### *Plazo de suscripción*

El plazo de suscripción no puede exceder de tres meses computados a partir de la inscripción del programa ante el Registro Público de Comercio.



### *Contrato de suscripción*

El contrato de suscripción debe ser preparado en doble ejemplar por el banco y debe contener transcripto el programa que el suscriptor declarará conocer y aceptar, suscribiéndolo, y además:

- 1) nombre, edad, estado civil, nacionalidad, profesión, domicilio del suscriptor y número de documento de identidad;
- 2) número de las acciones suscriptas;
- 3) anticipo de integración en efectivo cumplido en ese acto. En los supuestos de aportes no dinerarios se deben individualizar con precisión.
- 4) constancias de la inscripción del programa;
- 5) convocatoria de la asamblea constitutiva, la que debe realizarse en un plazo no mayor de dos meses de la fecha de vencimiento del periodo de suscripción, y su orden del día.

### *Celebración de la asamblea constitutiva*

La asamblea constitutiva debe celebrarse con presencia del banco interviniente y será presidida por un funcionario de la autoridad de contralor; quedará constituida con la mitad más una de las acciones suscritas.

Si fracasara la convocatoria, se dará por finalizada la promoción de la sociedad y el banco restituirá a cada interesado, en forma inmediata, el total entregado sin descuento alguno.

### *Contenido del orden del día*

La asamblea resolverá si se constituye la sociedad y, en caso afirmativo, sobre los siguientes temas que deben formar parte del orden del día:

- 1) gestión de los promotores (los promotores que también fueren suscriptores no podrán votar en este punto);
- 2) estatuto social;
- 3) valuación provisional de los aportes no dinerarios, en caso de existir. Los aportantes no tienen derecho a voto en esta decisión;
- 4) designación de directores y síndicos o consejo de vigilancia en su caso;
- 5) determinación del plazo de integración del saldo de los aportes en dinero;



6) cualquier otro asunto que el banco considere de interés incluir en el orden del día;

7) designación de dos suscriptores o representantes a fin de que aprueben y firmen, juntamente con el presidente y los delegados del banco, el acta de asamblea, que se labrará por el organismo de contralor.

### *Mayorías*

Cada suscriptor tiene derecho a tantos votos como acciones haya suscrito e integrado en la medida fijada.

Las decisiones se adoptarán por la mayoría de los suscriptores presentes que representen no menos de la tercera parte del capital suscrito con derecho a voto.

## **1.2. Acta constitutiva y estatuto**

### **1.2.1. Modelo de acta constitutiva**

#### **1.2.1.1. Modelo A**

En la ciudad de ....., a los ..... días del mes de ..... del año ....., ante mí, Escribano autorizante, comparecen los señores cuyos datos individuales surgen de sus manifestaciones y son los que a continuación se detallan: el señor ..... [nombres y apellido, edad, estado civil, nacionalidad, profesión, domicilio y documento de identidad (detallar) N° .....], el señor ..... (ídem) y el señor ..... (ídem), son personas mayores de edad, de mi conocimiento, doy fe, y dicen: que han resuelto constituir una sociedad anónima con sujeción al siguiente estatuto, de acuerdo con la Ley de Sociedades Comerciales y sus modificatorias.

#### **1.2.1.2. Modelo B**

ESCRITURA NÚMERO ..... -CONSTITUCIÓN DE ..... S.A.-. En la ciudad de ..... partido de ..... localidad, a los ..... días del mes de ..... 20..., ante mí, notario autorizante, titular del Registro número ..... del partido de ..... se reúnen los señores ..... (datos a consignar

por cada uno de los constituyentes: nombre, apellido, estado civil, nacionalidad, profesión, domicilio, edad, documento de identidad tipo y N°, mayor de dieciocho años, consignar la habilitación de edad o autorización debidamente escrita para ejercer el comercio. Si es representante legal de otra sociedad por acciones, acta otorgando poder suficiente para actuar en los términos de poder especial según lo establecido en el Código Civil, de Directorio o de asamblea general extraordinaria de accionistas), todos personas hábiles de mi conocimiento, doy fe, así como de que vienen por este acto a constituir una sociedad anónima que se registrará por la presente acta constitutiva y estatuto: ACTA CONSTITUTIVA: I - La sociedad anónima se denominará .....S.A. y tendrá su domicilio social en la calle ..... N° ..... de la localidad de ..... partido de ..... localidad, el cual podrá ser trasladado por resolución del Directorio o de la Asamblea Ordinaria de Accionistas, se publicará, se comunicará a la autoridad de contralor y se inscribirá. II - SUSCRIPCIÓN E INTEGRACIÓN DE CAPITAL SOCIAL: El capital social suscrito es de pesos ..... dividido en ..... acciones ordinarias ..... (nominativas endosables o no, o escriturales) de ..... pesos valor nominal cada una y de ..... votos por acción. Los accionistas suscriben ..... acciones ..... pesos valor nominal cada una ..... o sea la cantidad de ..... pesos por lo que en este acto integra el 25 % o sea ..... pesos comprometiéndose a integrar el 75 % restante en un término no mayor de dos años (la especificación debe hacerse por cada accionista). III - DESIGNACIÓN DE DIRECTORIO: En este acto se designa el siguiente Directorio: Presidente: ....., Vicepresidente: ....., Directores titulares: ....., Directores suplentes ..... quienes aceptan los cargos. IV - DESIGNACIÓN DEL ÓRGANO DE FISCALIZACIÓN: No encontrándose la sociedad incluida en el art. 299 de la Ley de Sociedades Comerciales, no se designan Síndicos, quedando facultados los accionistas para realizar la fiscalización según lo prescripto por la mencionada ley.



### **1.2.2. Estatuto**

#### **1.2.2.1. Concepto**

Es el conjunto de normas destinadas a regir la organización, el funcionamiento y la disolución de la sociedad. Los accionistas están obligados a respetar el estatuto y cumplirlo, pues ellos están sometidos a sus normas y no pueden alegar ignorancia.

#### **1.2.2.2. Modelos**

##### **1.2.2.2.1. Modelo A**

Denominación, domicilio, plazo y objeto

**Art. 1-** La sociedad se denomina ..... S.A. Tiene su domicilio legal en jurisdicción de .....

**Art. 2-** Su duración es de noventa y nueve años, contados desde la fecha de inscripción en el Registro Público de Comercio.

**Art. 3-** La sociedad tiene por objeto: .....

A ese fin, la sociedad tiene plena capacidad jurídica para adquirir derechos, contraer obligaciones y ejercer los actos que no sean prohibidos por las leyes o por este estatuto.

Capital

**Art. 4-** El Capital Social se fija en la suma de \$ ..... (..... pesos) representado por ..... acciones de \$..... (..... pesos) valor nominal cada una. El capital puede ser aumentado por decisión de la asamblea ordinaria hasta el quintuplo de su monto, dicho aumento se elevará a escritura pública (en caso de sociedades autorizadas a hacer oferta pública por sus acciones no existe límite).

**Art. 5-** Las acciones pueden ser nominativas y escriturales, endosables o no, ordinarias o preferidas. Estas últimas tienen derecho a un dividendo de pago preferente de carácter acumulativo



o no, conforme a las condiciones de emisión. Puede también fijárseles una participación adicional en las ganancias.

**Art. 6-** Las acciones y los certificados provisionales que se emitan contendrán menciones esenciales: 1) denominación de la sociedad, lugar de constitución, duración e inscripción; 2) capital social; 3) número, valor nominal y clase de acciones; 4) en los certificados provisionales, la anotación de las integraciones que se realicen. Se pueden emitir títulos representativos de más de una acción.

**Art. 7-** En caso de mora en la integración del capital, el directorio queda facultado para disponer que los derechos de suscripción correspondientes a las acciones en mora sean vendidos con cargo de gastos y comisiones al suscriptor moroso. También podrá estipular la caducidad de derechos.

#### Administración y representación

**Art. 8-** La administración de la sociedad está a cargo de un directorio compuesto por el número de miembros que fije la asamblea, entre un mínimo de ..... y un máximo de ..... con mandato por ..... años. La asamblea puede designar suplentes, en igual o menor número que los titulares, y por el mismo plazo, a fin de llenar las vacantes que se produjeran en el orden de su elección. Los directores, en su primera sesión, deben designar un presidente y, en caso de elegirse directorio colegiado, podrán elegir un vicepresidente, este último reemplazará al primero en caso de ausencia o impedimento. El directorio funciona con la presencia de la mayoría de sus miembros y resuelve por mayoría de votos presentes. La asamblea fija la remuneración del directorio.

**Art. 9-** Los directores deben depositar como garantía en la caja social la suma de \$ ..... (..... pesos).

**Art. 10-** El directorio tiene todas las facultades para administrar y disponer de los bienes, incluso aquellas para las cuales la ley requiere poderes especiales. Puede, en consecuencia, celebrar en nombre de la sociedad toda clase de actos jurídicos que tiendan al cumplimiento del objeto social: entre ellos, operar con toda

clase de bancos, compañías financieras o entidades crediticias oficiales y privadas; dar y revocar poderes especiales y generales, judiciales, de administración u otros, con o sin facultad de sustituir, iniciar, proseguir, contestar o desistir denuncias o querellas penales y realizar todo otro hecho o acto jurídico que haga adquirir derechos o contraer obligaciones a la sociedad.

La representación legal de la sociedad corresponde al presidente del directorio o al vicepresidente en su caso.

### Fiscalización

**Art. 11-** La fiscalización de la sociedad está a cargo de un síndico titular designado anualmente por la asamblea, la que designa, simultáneamente, un suplente (cuando se trate de sociedades que hagan oferta pública de sus acciones o debentures, que sean de economía mixta, que exploten concesiones o servicios públicos, se trate de sociedad controlante o controlada o realicen operaciones de capitalización o ahorro, la sindicatura debe ser colegiada en número impar y el estatuto reglamenta la constitución y el funcionamiento de la Comisión Fiscalizadora).

### Asambleas

**Art. 12-** Toda asamblea debe ser citada simultáneamente en primera y segunda convocatoria (excepto para las sociedades que hacen oferta pública de sus acciones), en la forma establecida para la primera de acuerdo con la norma legal sin perjuicio de lo allí dispuesto para el caso de asamblea unánime. La asamblea en segunda convocatoria puede celebrarse el mismo día una hora después de la fijada para la primera.

**Art. 13-** Cada acción ordinaria suscripta confiere derecho de uno a cinco votos según se determine al suscribir el capital inicial y en oportunidad de resolver la asamblea su aumento. Las acciones preferidas pueden emitirse con o sin derecho a voto.

**Art. 14-** Rigen el quórum y la mayoría determinados por las normas legales según la clase de asamblea, convocatoria y materias de que se trate. La asamblea extraordinaria en segunda con-



vocatoria se celebra cualquiera sea el número de acciones presentes con derecho a voto.

**Art. 15-** El ejercicio social cierra el ..... de cada año. A esa fecha se confeccionan los estados contables conforme a las disposiciones en vigencia y normas técnicas de la materia. La asamblea puede modificar la fecha de cierre del ejercicio inscribiendo la resolución pertinente en el Registro Público de Comercio y comunicándola a la autoridad de control.

Las ganancias realizadas y líquidas se destinan:

- a) cinco por ciento hasta alcanzar el veinte por ciento del capital suscrito para el fondo de reserva legal;
- b) a remuneración del directorio y síndico en su caso;
- c) a dividendo de las acciones preferidas con prioridad a los acumulativos impagos;
- d) el saldo, todo o en parte, a participación adicional de las acciones preferidas y a dividendo de las ordinarias a fondos de reserva facultativa o de previsión o a cuenta nueva o al destino que determine la asamblea. Los dividendos deben ser pagados en proporción a las integraciones dentro del año de su sanción.

**Art. 16-** La liquidación de la sociedad puede ser efectuada por el directorio o por el (los) liquidador(es) designado(s) por la asamblea, bajo la vigilancia del (los) síndico(s).

Cancelado el pasivo y reembolsado el capital, el remanente se distribuye entre los accionistas con las preferencias indicadas en el artículo anterior.

### ***Emisión. Suscripción. Integración***

Se emiten y suscriben las siguientes acciones: don .....  
....., suscribe ..... acciones, ordinarias al portador, con derecho a un voto cada una, e integra el veinticinco por ciento en efectivo; y don ....., suscribe ..... acciones, ordinarias al portador, con derecho a un voto cada una, e integra el veinticinco por ciento en efectivo. Del capital de ..... pesos, todas las acciones emitidas y suscriptas integran en este acto la suma de ....., el resto se integrará en el plazo de dos años a contar de la fecha de inscripción de la sociedad.



### **Directorio**

Se designa para integrar el directorio: (puede ser unipersonal, salvo casos especiales) Presidente: don .....; Vicepresidente: don .....; Director suplente: don ..... Los vocales .....; Suplentes ....., comparecientes resuelven fijar la Sede Social en la calle ..... de ..... Y para el Órgano Fiscalizador. Síndico titular: .....; Síndico suplente: .....

### **Autorización**

Se autoriza al señor ..... con doc. ....y/o ..... con doc. .... y/o ..... con doc. .... a fin de que actuando, cualquiera de ellos en forma indistinta, se presenten ante la Inspección General de Justicia, y cualquier otra repartición o institución, y Banco de la Nación, y realicen todos los actos y gestiones necesarios para obtener la conformidad de la autoridad de contralor y la inscripción de la sociedad en el Registro Público de Comercio, con facultades de sustituir, aceptar o proponer modificaciones a la presente, inclusive otorgar escrituras rectificatorias, aclaratorias, cambios de denominación u objeto y hacer y retirar el depósito que establece la norma legal. Los comparecientes agregan: 1) Que de acuerdo con las estipulaciones vigentes, declaran constituida "..... S.A.", la que se registrará por estos estatutos una vez inscriptos en el Registro Público de Comercio, solicitándome expida testimonio de ésta a los efectos legales pertinentes. 2) Que autorizan al directorio a efectuar todos los actos que tiendan al cumplimiento del objeto social durante el período inscripto. Leída que les es, la ratifican y firman ante mí, doy fe. .... Está mi sello.

Concuerda con su escritura matriz que paso ante mí al folio ..... registro ..... a mi cargo. Para la sociedad expido este primer Testimonio en cinco sellos de actuación notarial números ..... Ciudad de ....., de ..... de .....

#### **1.2.2.2.2. Modelo B**

**Art. 1-** Bajo la denominación de ..... S.A. queda constituida una sociedad anónima, que tiene su domicilio social en .....

**Art. 2-** La sociedad tendrá una duración de ..... años, contados desde la inscripción registral del presente contrato.

**Art. 3-** La sociedad tiene por objeto realizar por sí o por terceros ..... Para la prosecución del objeto, la sociedad tiene plena capacidad jurídica para realizar todos los actos y contratos que las leyes vigentes y este contrato autorizan.

**Art. 4-** El capital social es de ..... pesos representado por ..... acciones ordinarias nominativas no endosables, de ..... pesos valor nominal cada una ..... y con derecho a ..... votos por acción. El capital social podrá ser aumentado hasta el quintuplo de su monto.

**Art. 5-** Las acciones de futuros aumentos de capital podrán ser ordinarias o preferidas, nominativas no endosables, según lo determine la asamblea de accionistas. Las acciones preferidas podrán tener derecho a un dividendo fijo preferente de carácter acumulativo o no, de acuerdo a las condiciones de emisión. Podrá acordársele también una participación adicional en las ganancias líquidas y realizadas y reconocérsele prioridad en el reembolso de capital en caso de liquidación. Cada acción ordinaria conferirá de uno a cinco votos según se resuelva al emitirse. Las acciones preferidas no tendrán derecho a voto salvo los casos en que la norma legal se los otorga.

**Art. 6-** En caso de copropiedad de acciones, la sociedad podrá exigir la unificación de la representación. Hasta tanto ello no ocurra no podrán ejercitar sus derechos.

**Art. 7-** Las acciones ordinarias y preferidas otorgarán a sus titulares derechos preferentes a la suscripción de nuevas acciones de la misma clase y derecho de acrecer en proporción a las que posean según lo estipulado por la norma legal.

**Art. 8-** En caso de mora en la integración, se procederá conforme a lo prescripto en la Ley de Sociedades Comerciales.



**Art. 9-** La Administración de la sociedad estará a cargo de un directorio compuesto del número de miembros que fije la asamblea ordinaria entre un mínimo de uno y un máximo de ..... Directores titulares y ..... número de suplentes. Siendo reelegibles, permanecerán en sus cargos hasta que la próxima asamblea designe reemplazantes. Durarán en sus funciones ..... ejercicios. En la primera reunión designarán de entre ellos un Presidente y un Vicepresidente en su caso; este último reemplazará al primero en caso de ausencia, impedimento o excusación. Se reunirán por lo menos una vez cada tres meses y funcionará con la mayoría absoluta de sus miembros y resolverá por mayoría de votos presentes. Sus deliberaciones se transcribirán en un libro de actas llevado al efecto. La representación social estará a cargo del Presidente o del Vicepresidente en caso de vacancia, impedimento o ausencia. Dos o más Directores podrán tener la misma representación, pero para casos determinados previa aprobación del Directorio o de la asamblea ordinaria de accionistas. El uso de la firma social estará a cargo del Presidente. El Directorio tiene plenas facultades para dirigir y administrar la sociedad en orden al cumplimiento de su objeto pudiendo en consecuencia celebrar todo tipo de contratos, incluso aquellos para los cuales se requiere poder especial; adquirir, gravar y enajenar inmuebles, constituir, transferir derechos reales, operar con bancos oficiales o privados y demás instituciones de crédito y otorgar poderes a una o más personas para actuar judicial y extrajudicialmente. Cada director deberá depositar la suma de pesos ..... en garantía del desempeño de sus funciones en la caja de la sociedad o en un banco a su nombre y no podrá retirarse hasta la aprobación de su gestión.

**Art. 10-** La fiscalización de la sociedad será ejercida por los accionistas conforme a lo prescripto por las normas legales.

**Art. 11-** Deberá convocarse anualmente, dentro de los cuatro meses del cierre del ejercicio, a una asamblea ordinaria en los términos y en los plazos establecidos. Igualmente, deberá llamarse a asamblea general ordinaria o extraordinaria cuando lo juzgue necesario el Directorio o cuando lo requieran accionistas que representen como mínimo el 5 % del capital social.



**Art. 12-** Las convocatorias, asambleas generales ordinarias o extraordinarias se realizarán mediante publicaciones en el Boletín Oficial con la anticipación y en los términos correspondientes, sin perjuicio de ello, podrá celebrarse sin previa publicación de la convocatoria cuando se reúnan accionistas que representen la totalidad del capital social y las decisiones se adopten por unanimidad de las acciones con derecho a voto. Para poder asistir a las asambleas, los accionistas deberán depositar o comunicar su presencia. Podrán hacerse representar en las asambleas conforme a lo dispuesto por la ley. Rigen los quórum y la mayoría, así como los temas a tratar tanto para las asambleas ordinarias como extraordinarias prescriptos en la norma legal.

**Art. 13-** El ejercicio social cerrará el día ..... del mes de ..... de cada año, a cuya fecha deberán confeccionarse los estados contables conforme a las disposiciones legales vigentes en la materia. De las ganancias líquidas y realizadas se destinarán: a) el 5% como mínimo al fondo de reserva legal; b) a los dividendos de las acciones preferidas, si las hubiere, con las prioridades que se establecen en este estatuto; c) a remuneración del Directorio de acuerdo con lo normado por la Ley de Sociedades; d) el saldo, si lo hubiere, a distribución de dividendos de las acciones ordinarias o a fondos de reservas facultativas u otro destino que determine la asamblea. Los dividendos serán pagados en proporción a las respectivas tenencias dentro del año de su sanción y prescriben a favor de la sociedad a los tres años de estar a disposición de los accionistas.

**Art. 14-** Disuelta la sociedad, se procederá a su liquidación por el Directorio. Cancelado el pasivo y realizado el activo, reembolsado el capital con las preferencias que se hubiere establecido, el remanente se distribuirá entre los accionistas en la proporción que correspondiere. Bajo el acta constitutiva y el estatuto transcrito queda constituida la sociedad anónima, firmando los presentes por ante mí y los Directores como aceptación de cargo, doy fe.

### 1.3. Modelo de publicación de edicto

Por un día. Const. soc. 1) Socios ..... (nombre y apellido, nacionalidad, documento de identidad tipo y N°, edad, estado civil, domicilio, profesión; ídem para cada uno de los componentes); 2) Fecha .....; 3) Denominación ..... S.A.; 4) Domicilio: .....; 5) Objeto: I) Industrial: fabricación, distribución, industrialización de pan en todas sus variedades y formas, confituras, postres y productos de panadería y confitería, aceites comestibles, grasas animales, azúcares, alcoholes y sus derivados, bebidas no alcohólicas, harinas y todo tipo de productos alimenticios. II) Comercial: compra, venta, importación, exportación de productos alimenticios agrícolas. Explotación comercial de cafetería, emparedados, venta de bebidas. Alquiler de salones para fiestas, con o sin servicio de *lunch* o comidas. III) Financiero: préstamos con y sin garantías a corto y largo plazo, aportes de capitales para financiar operaciones realizadas o a realizarse. Compraventa de acciones, debentures, toda clase de valores mobiliarios, de cualquiera de los sistemas creados o a crearse. La sociedad no desarrollará las actividades comprendidas en la Ley de Entidades Financieras y legislación complementaria u otras que requieran el recurso del ahorro público. IV) Inmobiliario: compraventa o permuta de toda clase de inmuebles, compraventa de terrenos y su subdivisión, fraccionamiento, urbanizaciones, con fines de explotación, renta o enajenación, inclusive por el Régimen de Propiedad Horizontal. 6) Plazo: ... años desde su inscripción registral. 7) Capital: \$ ....., representado por ..... acciones ordinarias nominativas de \$ ....., v/n de c/u, de ..... votos por acción. 8) Administración: Directorio compuesto del número de miembros que fije la Asamblea. Mínimo 1; máximo 5, reelegibles. Mandato por tres ejercicios. La Asamblea deberá designar Directores en igual o menor número que los Titulares y por el mismo plazo, a fin de llenar las vacantes que se produzcan en el orden de su elección. La representación social estará a cargo del Presidente o del Vicepresidente en su caso de vacancia, impedimento o ausencia. Dos o más Directores podrán tener la misma representación, pero para casos determinados previa aprobación del Directorio o de la Asamblea General de Accionistas. Se reunirá por lo menos una vez cada tres meses y funcionará con mayoría absoluta de sus miembros y resolverá por mayoría de votos presentes. El uso de la firma social estará a cargo del Presi-



dente. El Directorio tiene plenas facultades para dirigir y administrar la sociedad en cumplimiento de su objeto, pudiendo celebrar contratos, incluso aquellos para los que se requiere poder especial. Cada Director deberá depositar la suma de \$ ..... en la caja de la sociedad en garantía del desempeño de sus funciones.

9) Cierre del ejercicio: ..... 10) Fiscalización: por los accionistas conforme a lo establecido en la norma legal correspondiente.

#### **1.4. Modelos de actas, edictos y presentaciones**

##### ***1.4.1. Acta de reunión de directorio previa a la asamblea ordinaria***

###### ***1.4.1.1. Modelo A***

Acta N° .....

En ....., calle ....., n° ....., piso ....., of. ...., a las ..... horas del día ....., mes de ....., de 20...., se reúnen los integrantes del Directorio que firman al pie, con asistencia del Síndico Titular ..... para tratar el siguiente temario.

1. Consideración del Inventario y Balance General, Estados de Resultados y de Evolución del Patrimonio Neto, correspondientes al ejercicio n° .... cerrado el .....

Luego de un breve cambio de ideas, se aprueban por unanimidad los Estados Contables mencionados, transcriptos del F° .... al F° .... del Libro de Inventarios y Balances n° .....

2. Redacción de la Memoria correspondiente al ejercicio n° ..... cerrado el .....

Puesto a consideración este punto por el sr. Presidente, los Directores presentes aprueban por unanimidad dicha Memoria, conforme al texto que se transcribe a continuación:

“ .....



....." (incluir perspectivas futuras y proyecto del destino del resultado del ejercicio). Lugar (la misma fecha de esta Acta). EL DIRECTORIO.

3. Recepción del informe del Sindico. El Síndico Titular hace entrega de su informe cuyo texto es el siguiente:

Señores Accionistas de la sociedad.....  
..... (Lugar, la misma fecha del Acta y de la Memoria. El Síndico Titular o el Síndico Suplente en ejercicio de la Sindicatura).

Por último el Sr. Presidente somete a consideración de los Directores el siguiente proyecto de convocatoria a Asamblea General Ordinaria:

Se convoca a los Señores Accionistas de..... el día ... del mes de ..... de ..... a las ..... horas, en la calle ..... N° ....., piso ...., of. ...., de esta Ciudad de ..... para tratar el siguiente Orden del Día:

- 1- designación de dos accionistas para firmar el Acta;
- 2- aprobación de los documentos citados en el la Ley de Sociedades Comerciales;
- 3- consideración del destino del resultado del ejercicio;
- 4- remuneración de Directores y Síndico;
- 5- tratamiento de la actualización contable prevista en la norma correspondiente y de la imputación del saldo resultante;
- 6- consideración de la gestión de Directores y Síndico;
- 7- determinación del número de Directores Titulares y Suplentes y elección de los mismos, y de Síndicos Titular y Suplente.

Se aprueba por unanimidad la convocatoria transcrita y luego de un breve cuarto intermedio para redactar la presente Acta, se firma por todos los presentes en prueba de conformidad, siendo las ..... del día y en el lugar indicados en los encabezamientos.

**1.4.1.2. Modelo B**

Acta n° ..... En ....., a los ..... días del mes de ..... del año dos mil ....., siendo la hora ....., se reúnen los miembros del directorio de ..... Sociedad Anónima ....., y el síndico titular, señor ....., en el local social, sito en la calle ..... n° ....., de la ciudad de ....., cuyas firmas constan al pie de la presente, ejerciendo la presidencia el señor .....

Abierto el acto, el señor Presidente manifiesta que la reunión tiene por objeto cumplir con las disposiciones estatutarias y legales correspondientes, con referencia al ejercicio cerrado el día ..... del mes de ..... del año ..... Expresa que oportunamente, y con la debida anticipación, se hicieron llegar a los señores Directores y al señor Síndico todos los documentos relacionados con el ejercicio social en consideración.

A propuesta del señor Director, ....., y en consideración a que los presentes conocen la documentación, se resuelve la aprobación de toda la documentación; esta moción cuenta con el asentimiento unánime de los presentes.

Por tanto, se resuelve:

1) aprobar en todos sus términos la Memoria que se transcribe textualmente a continuación: ".....";

2) aprobar el Inventario, tal como está transcrito en el Libro Inventario n° ....., del folio ..... al folio .....

3) aprobar el Balance General, Estados de Resultados y anexos correspondientes, en la forma en que constan en el Libro Inventario n° ....., del folio ..... al folio .....

Aprobados los documentos mencionados, éstos son puestos a consideración del señor Síndico ....., presente en el acto, quien manifiesta haber tenido ya la oportunidad de analizar dicha documentación, y que se halla conforme a las normas legales y con las registraciones contables respectivas; solicita la inserción en el acta de su dictamen, que se acepta por unanimidad de votos.

Informe del síndico: "....." (debe transcribirse textualmente).

Terminada la lectura del informe del síndico, el señor presidente manifiesta que se han cumplido todos los requisitos legales para el llamado a asamblea general ordinaria, correspondien-



do establecer la convocatoria y el orden del día respectivo, así como ordenar la publicación del edicto en el *Boletín Oficial* y los diarios que corresponda, y elevar la comunicación a la Inspección General de Justicia (o repartición similar que corresponda). Seguidamente se transcribe la convocatoria y el orden del día: "....." (deben transcribirse textualmente).

No habiendo más asuntos que tratar, se levanta la sesión, siendo la hora ..... (firma: Presidente, Directores y Síndico).

### **1.4.2. Acta de Asamblea General Ordinaria**

Acta N° .....

En ....., a los ..... días del mes de ..... de ....., en la calle ....., n° ....., piso ....., of. ...., siendo las ..... horas, se reúnen ..... los accionistas por sí y ..... representados, que depositaron ..... acciones con la totalidad del capital suscrito de ..... y derecho a ..... votos, conforme el detalle transcrito en el Libro Depósito de Acciones y Registro de Asistencia a Asambleas n° ..... al F° .....

El Sr. Presidente declara constituido el acto y pone a consideración de los asistentes el primer punto del Orden del Día: "Designación de dos accionistas para firmar el acta". Por unanimidad se designa a los accionistas ..... y .....

Seguidamente, se somete a tratamiento por parte de los accionistas el 2° punto del Orden del Día: "Aprobación de los documentos .....". Se aprueban por unanimidad los Estados Contables tal como figuran transcritos en el Libro de Inventarios y Balances n° ....., F° ..... al ....., la Memoria del Directorio y el Informe del Síndico de conformidad con su transcripción obrante en el Libro de Actas del Directorio n° ....., fs. .... a .....

Puesto a consideración de los presentes el 3° punto del Orden del Día: "Consideración del destino del resultado del ejercicio, se resuelve por unanimidad aprobar el destino propuesto por el Directorio en su Memoria".

A continuación, se aprueban por unanimidad las siguientes remuneraciones del Directorio y Síndico Titular (o éstos renuncian a su remuneración), al tratar el 4° punto del Orden del Día: "Remuneraciones Directores y Síndicos".



El Sr. Presidente somete a consideración de los asambleístas el 5º punto del Orden del Día: "Tratamiento de la actualización contable y de la imputación del saldo restante". Por unanimidad se aprueba la actualización contable de los bienes afectados y el destino propuesto en la Memoria y estados contables.

Luego, el Presidente de la Asamblea somete a la deliberación el 6º punto del Orden del Día: "Consideración de la Gestión de los Directores y Síndicos". Por unanimidad (con la abstención de los directores accionistas) se aprueba la gestión de los integrantes del Directorio y del Síndico Titular durante el período considerado y hasta la fecha de la presente Asamblea (incluir al Síndico Suplente en el supuesto de que hubiera asumido temporalmente en reemplazo del titular).

Por último, el Presidente pone a consideración de los asistentes el 7º punto del Orden del Día: "Determinación del número de Directores Titulares y Suplentes y elección de los mismos y de Síndicos Titular y Suplente".

Se fija por unanimidad en ..... el número de Directores Titulares y en ..... el de suplentes y se eligen Directores Titulares a .....  
 Director (es) Suplente (s) a ..... y Síndico Titular a ..... (título y nº de matrícula) y Suplente a .....

Presente en este acto los señores .....  
 aceptan expresamente las designaciones de que fueron objeto por la Asamblea.

Sin más asuntos que tratar, el Sr. Presidente da fin a la Asamblea, redactándose la presente Acta que en prueba de conformidad se firma por aquél, los dos accionistas designados de conformidad con lo resuelto al tratar el punto 1º del Orden del Día y los Directores y Síndicos que aceptan los cargos conferidos, siendo las ..... horas del día y en el lugar indicados en el epígrafe.

#### ***1.4.3. Comunicación al organismo de control correspondiente antes de la asamblea***

Localidad, .....

Ref.: ..... Sociedad Anónima .....

Registro nº .....

Señor Inspector de .....

El que suscribe ....., en su carácter de Presidente de la sociedad anónima de referencia, con domicilio legal en la calle ....., n° ....., tiene el honor de dirigirse al señor Inspector, cumpliendo con las normas administrativas en vigencia, para informarle que el día ..... de ..... de ....., a la hora ....., en el local social de nuestra sociedad, con el propósito de considerar el ejercicio concluido el día ..... de ..... de .....

En cumplimiento de las citadas normas reglamentarias acompaño:

I. Copia del acta de Directorio celebrada el día ..... de ..... de ....., en la que fueron aprobados los documentos que prevé la norma legal, disponiéndose la convocatoria a Asamblea General Ordinaria y estableciendo el temario del Orden del Día.

II. Copia de la Memoria, Balance General, Estado de Resultados e Informe del Síndico (o del órgano de fiscalización en su caso), todo por duplicado, elementos que corresponden al ejercicio social cerrado el día .... de ..... de .....

III. Nómina del Directorio, por duplicado, especificándose los cargos y los períodos respectivos del mandato.

IV. Planilla con los datos personales de directores y síndicos.

Cumplidos los requisitos dispuestos por las normas reglamentarias, saludo al señor Inspector con consideración y respeto.

(Firma del presidente)

#### ***1.4.4. Presentación al organismo de control correspondiente con posterioridad a la asamblea***

Las sociedades anónimas deberán presentar dentro de los quince días hábiles administrativos posteriores a la asamblea:

- a) copia del acta de asamblea;
- b) copia del registro de asistencia a la asamblea, en la que podrá omitirse la transcripción de la numeración de las acciones;
- c) ejemplar de la publicación de la convocatoria en el Boleín Oficial y, en su caso, ejemplar del periódico donde también se hubiere publicado aquélla, salvo el caso de asamblea unánime;
- d) un ejemplar de los estados contables de la memoria y del informe de la sindicatura, en su caso. Las sociedades que hubiesen remitido esta documentación anticipadamente sólo la presentarán nuevamente en caso de haber sido modificada por la asamblea;



e) las sociedades no obligadas a la presentación anterior a la asamblea, presentarán una copia íntegra del acta de reunión de directorio en que se resolvió convocar la asamblea y se aprobó la documentación o asunto a tratar por ésta.

En los supuestos de asamblea unánime no será necesaria la documentación indicada en e).

#### **1.4.4.1. Modelo**

Lugar y fecha

Ref.: ..... Sociedad Anónima .....

Registro n° .....

Señor Inspector de .....

El que suscribe ....., en su carácter de presidente de la sociedad de referencia, domiciliada en la calle ....., n° ....., de ....., le comunica que el ..... de ..... de 20... se efectuó la Asamblea General Ordinaria que consideró los estados contables correspondientes al ejercicio del día ..... de ..... de 20...

En cumplimiento de las disposiciones en vigencia, acompaño la documentación siguiente:

- 1.- copia del acta del Directorio en la que se decidió la resolución de convocatoria;
- 2.- copia del acta de asamblea;
- 3.- copias de la Memoria e Informe del Síndico (u órgano de fiscalización);
- 4.- copia del Registro de Asistencia de socio a la asamblea;
- 5.- copia del Inventario, Balance y Estados de Resultados, aprobados por la asamblea;
- 6.- nómina y datos personales de los directores y los síndicos en ejercicio.

Cumplidos los requisitos dispuestos por las normas reglamentarias, saludo al señor Inspector General con consideración y respeto.



### **1.4.5. Certificación de quórum existente en una asamblea**

Destinatario: .....

Domicilio: .....

En mi carácter de Contador Público independiente emito la presente certificación de quórum existente en asamblea, con la finalidad de ser presentada ante la .....

He analizado, verificado y confrontado la información adjunta de asistencia a asamblea con la documentación y registros que a continuación se detallan:

1. actas de asambleas n° ....., rubricado el ..... de ..... de 20....., folio n° .....
2. registro de asistencia a asambleas generales n° ....., rubricado el ..... de ..... de 20....., folio n° .....
3. estatuto social, inscripto en ....., el ..... de ..... de 20....., bajo el n° .....

De acuerdo con la labor desarrollada y en virtud de los elementos mencionados en el apartado anterior, certifico que a la asamblea extraordinaria de accionistas, llevada a cabo el ..... de ..... de ....., concurrieron accionistas que representan el 80% (ochenta por ciento) de las acciones con derecho a voto, dando de esta forma estricto cumplimiento con el quórum exigido por el estatuto social y la ley pertinente.

La presente certificación se extiende a los ..... días del mes de ..... de .....

Firma  
C.P.

### **1.4.6. Carta-poder**

Lugar y fecha

Señor Presidente de  
..... Sociedad Anónima

De mi consideración:

Tengo el honor de dirigirme al señor Presidente, en mi carácter de accionista de la sociedad, autorizando por la presente al

señor ....., que firma conjuntamente la presente, para que me represente en la Asamblea General ....., que tendrá lugar en la calle ....., n° ....., de esta ciudad, el día ..... de ..... de 20 ....., a la hora ....., según la convocatoria anunciada, y en todo de acuerdo con lo dispuesto en el art. .... del estatuto social (si es que el estatuto consigna la autorización de hacerse representar).

Detallo a continuación la numeración y serie de mis acciones, que es la siguiente: ".....".

Saludo al señor Presidente con todo respeto.

(Firma del autorizante y del representante)

*Nota:* Las firmas deberán certificarse por escribano público.

#### ***1.4.7. Certificación por contador público del acta de asamblea y registro de asistencia por reforma de estatuto***

En mi carácter de Contador Público independiente y de conformidad con lo prescrito ....., certifico haber comprobado, con relación a las transcripciones arriba efectuadas, lo siguiente:

a) el acta n°..... de la Asamblea General Extraordinaria de fecha ..... se halla transcrita en el Libro de Actas de Asambleas N° ....., rubricado el ..... de ..... de 20....., bajo el n° ....., en los folios .....

b) el Registro de Asistencia transcrito es copia del folio n° ..... del Libro Depósito de Acciones y Registro de Asistencia a Asambleas Generales n° ....., rubricado el ..... de ..... de 20....., bajo el n° .....

c) los libros sociales mencionados pertenecen a "..... S.A." con domicilio en la calle ....., n° ..... de la Ciudad de .....

Para ser presentadas ante la Inspección General de Justicia, expido esta certificación en la ciudad de ....., a los ..... días del mes de ..... de 20.....



Notas:

1. firmar todas las hojas del instrumento, sellar y legalizar firma ante el Consejo Profesional;

2. en el acta de asamblea correspondiente deberá constar la autorización del Contador Público ..... para certificar las constancias pertinentes.

### **1.4.8. Edictos**

#### **1.4.8.1. Estatuto**

NN S.A.

Se hace saber por un día. Escritura n°....., del .../.../..., ante Escribano ....., folio ....., Registro Notarial ..... a su cargo.

1) ....., nacionalidad, profesión, estado civil, .../.../..., D.N.I. N° ....., ....., localidat; y doña ....., nacionalidad, profesión, estado civil, .../.../..., D.N.I. N° ....., localidat; 2) .../.../... 3) "....., S.A."; 4) ..... Ciudad de .....

5) Realizar por cuenta propia o de terceros o asociada a terceros en cualquier lugar del país o del exterior, las siguientes actividades: 1) Importación y Exportación: mediante actividades vinculadas al comercio internacional, importando y exportando toda clase de bienes, mercaderías y productos, y en especial productos tradicionales y regionales del país y del extranjero, tanto materias primas como productos elaborados o semi-elaborados. 2) Inmobiliaria: mediante la compra, venta, fraccionamiento, loteos, construcción, arrendamiento, intermediación, administración y explotación de toda clase de bienes inmuebles, urbanos, suburbanos o rurales, inclusive las operaciones comprendidas en el régimen de propiedad horizontal. Podrá realizar toda clase de mejoras en inmuebles propios o de terceros, quedando al efecto habilitada para realizar construcciones de todo tipo y todas las mejoras susceptibles de realizarse en inmuebles. 3) Comerciales: compraventa mayorista y minorista de los bienes y productos importados o exportados, representaciones, distribución de comisiones y mandatos sobre los mismos; organización de exposiciones na-



cionales o internacionales de dichos productos. 4) Asesoramiento integral de orden contable, jurídico, patrimonial financiero, económico, informático y otros afines a empresas públicas y privadas, sociedades o particulares. 5) Consultora para la dirección de empresas, estrategias empresarias y privatizaciones, desarrollo de estructuras financieras y evaluación de proyectos; la organización de empresas en cualquiera de sus sectores y/o actividades, el relevamiento, análisis, estudio, instrumentación de toda clase de sistemas y operatorias, ya sean administrativos, técnicos, financieros o comerciales, la programación, ingeniería de detalles, de dirección de construcciones y de montaje de obras. La realización del ejercicio de servicios y mandatos, comisiones y representaciones relacionados con su objeto. En todos los casos que lo requieran disposiciones vigentes, las actividades que hacen al objeto social deberán ser prestadas por profesionales con título habilitante para la materia de que se trate. 6) Su plazo de duración vence el .../.../..... 7) \$ ..... 8) A cargo de su Directorio compuesto de ... a ... titulares por ... ejercicios. Presidente: .....; Director Suplente: ..... 9) Vicepresidente. 10) Cierre de ejercicio ..... de ..... de cada año.

El Escribano

#### **1.4.8.2. Aumento del capital social**

XX Sociedad Anónima Agropecuaria, Comercial, Industrial, Financiera y Mandataria

Se avisa por un día que por Acta n° .... de Asamblea Unánime del .../.../..., protocolizada mediante escritura n° ... del .../.../..., pasada ante el Registro de Capital n° ..... a cargo del Escribano ....., "XX Sociedad Anónima Agropecuaria, Comercial, Industrial, Financiera y Mandataria", resolvió aumentar el capital social que actualmente asciende a la suma de ..... pesos y emitida la cantidad de ..... acciones escriturales, ordinarias, liberadas de valor nominal \$ 1 (un peso) cada una y un voto por acción, por un valor nominal total de ..... pesos, dejando modificado el art. .... del Estatuto Social en la siguiente forma: Art. ....: El Capital Social es de \$ ..... (..... pesos), representado por ..... acciones

escriturales, ordinarias, liberadas, de valor nominal \$ 1 (un peso) cada una y con derecho a un voto por acción. El capital social puede ser aumentado por decisión de una asamblea ordinaria hasta el quíntuplo de su monto. Los aumentos de capital se harán mediante cualquiera de las formas o procedimientos autorizados por las disposiciones vigentes, pudiéndose emitir acciones de las características establecidas en este estatuto.

El Escribano

#### **1.4.8.3. Modificaciones diversas al estatuto**

YY S.A.

Comunica que por Asamblea General Extraordinaria del .../.../... pasada a escritura pública n°... del .../.../.... se dispuso el cambio de denominación, modificación del objeto, aumento de capital, modificar el número de integrantes del directorio y su plazo de mandatos, incluir sindicatura, cambio de domicilio social con la reforma de los arts 1°, 3°, 4°, 8°, 10° y 12°. El aumento se hace de la suma de \$ ... a la suma de \$ ..... siendo dicho aumento de \$ ..... *Primero:* la sociedad se denomina MM S.A. y es continuadora de la que fuera constituida originalmente bajo la denominación YY S.A. *Tercero:* la sociedad tiene por objeto realizar en nombre propio o de terceros o asociada a terceros, las inversiones y actividades necesarias para la instalación y operación de plantas de generación y/o cogeneración de energía eléctrica y la venta o permuta de vapor y/o electricidad u otros productos energéticos a terceros, ya sean personas privadas o públicas, así como también al Despacho Nacional de Cargas. En general, la sociedad podrá realizar cualquier clase de operaciones financieras vinculadas al servicio de generación y cogeneración de energía mencionados, quedando exceptuadas las que estén alcanzadas por la Ley de Entidades Financieras y toda otra que requiera el concurso de ahorro público. No podrá realizar actividades comerciales y/o financieras no vinculadas directa o indirectamente a la financiación, planeamiento y organización y puesta en marcha de producción, venta, fraccionamiento, transporte o administración de energía. *Cuarto:* el capital social es de ..... pesos, representado por ..... acciones ordinarias al portador de \$1 valor nominal cada una con derecho a un voto por acción. *Octavo:* la sociedad será administrada por un Directorio de ... a ... miembros titulares con



mandato por un ejercicio. *Décimo*: la fiscalización a cargo de un síndico titular o un suplente con mandato por un año. *Duodécimo*: cierre de ejercicio: ... de ..... de cada año. El domicilio social se fija en ....., piso ....., Ciudad de .....

El Autorizado

#### **1.4.8.4. Suscripción de acciones**

XX S.A.

De conformidad con la autorización otorgada por la Comisión Nacional de Valores y la Bolsa de Comercio de ..... se ha resuelto la siguiente suscripción de acciones:

A. Domicilio donde debe efectuarse la suscripción: ..... Ciudad de ..... y sucursales de la Caja de Valores S.A.

B. Horario: de .... a .... hs. de lunes a viernes inclusive.

C. Período de suscripción: los accionistas para el ejercicio de sus derechos de preferencia como para manifestar su intención de acrecer tendrán el plazo de .... días hábiles a partir del día siguiente al de la última publicación. El plazo de suscripción se extenderá del .../.../... al .../.../... inclusive. El derecho de preferencia se ejercerá por el total de las acciones en circulación, dentro del período de suscripción, en proporción a las acciones que posea cada accionista. Simultáneamente, el titular del derecho de preferencia podrá, al ejercerlo, hacer uso del derecho de acrecer. A tal fin, deberá optar por suscribir en firme una determinada cantidad adicional de acciones, comprometiéndose por ese acto a integrar las que le sean adjudicadas dentro de los ... días hábiles siguientes al que aparezca el aviso que a tal efecto se publicará. En caso de que los Señores Accionistas, que expresaron su deseo de acrecer, no cumplieran con la integración dentro del plazo estipulado, se considerará desistida de pleno derecho su suscripción por vía de acrecentamiento.

D. Monto nominal ofrecido: \$ ..... mediante la emisión de acciones ordinarias escriturales Clase B v/n= \$1 cada una, un voto por acción.

E. Precio de colocación: cada acción es ofrecida en suscripción a \$.... por acción. El precio de colocación permanece invariable durante todo el período de suscripción. La diferencia



entre el precio de colocación y el valor nominal de la acción -un peso- constituirá la prima de emisión.

F. Forma de integración: en dinero efectivo al contado. No se recibirán pedidos de suscripción por cantidades menores a una acción.

G. Plazo de integración: en el acto de suscribir.

H. Cantidad y clase de acciones necesarias para suscribir una nueva acción de las que se ofrecen: las acciones correspondientes al aumento de capital son ofrecidas en suscripción a los titulares de las acciones de las clases A y B a prorrata de sus tenencias, para lo cual los accionistas de la sociedad se considerarán como integrantes de una sola clase de acciones. Los accionistas tendrán el derecho a suscribir 1 (una) nueva acción, de clase B, por cada ..... acciones ordinarias de la clase A o B que posean.

I. Fecha desde la cual gozan de dividendo las acciones que se entregan: ... de ..... de .....

J. Compromiso de colocación: no existe compromiso de garantía de colocación de la emisión.

K. El último estado contable presentado por la Sociedad es el correspondiente al ... de ..... de ....., y fue considerado por el Directorio en su reunión del .... de ..... de .....

Del desarrollo de la misma surge que no se han producido variaciones significativas en la situación patrimonial, económica y financiera que surge de dicho estado contable.

L. Se deja constancia de que han ingresado a la Sociedad S..... en concepto de aporte a cuenta de futuras suscripciones, los que serán aplicados a la presente suscripción.

M. Autorización de la Oferta: Oferta Pública autorizada por Resolución ..... de fecha ... de ..... de ..... de la Comisión Nacional de Valores. Esta autorización sólo significa que se ha cumplido con los requisitos establecidos en materia de información.

N. Cotizaciones en la Bolsa de Comercio de .....: cantidad de acciones negociadas durante el período ..... de .....: clase B (un voto): ..... precio de cotización al cierre durante el período de ..... a ..... de .....; máximo ..... al ....., mínimo ..... al ..... Última cotización de la semana comprendida entre el ..... y el .....: a ... horas .....

El Directorio

## **2. S.R.L.**

### **2.1. Generalidades**

#### **2.1.1. Concepto y características**

Una definición de Sociedad de Responsabilidad Limitada se dificulta por las distintas concepciones sobre la naturaleza jurídica de este tipo de sociedad, ya que algunos tratadistas la consideran como una sociedad de personas, otros como una sociedad de capital y otros hasta como una sociedad de economía mixta.

No obstante, se puede caracterizar a este tipo de sociedad mediante las siguientes pautas:

1. el capital se divide en cuotas de igual valor;
2. el número de socios no puede ser mayor de cincuenta;
3. los socios limitan su responsabilidad a la integración de las cuotas que suscriban o adquieran;
4. las cuotas son libremente transmisibles, salvo disposición contraria del contrato que puede limitar la transmisibilidad pero no prohibirla.

#### **2.1.2. Nombre y denominación**

La denominación social puede incluir el nombre de uno o más socios y debe contener la indicación "Sociedad de Responsabilidad Limitada", su abreviatura o la sigla S.R.L.

Su omisión hará responsable ilimitada y solidariamente al gerente por los actos que celebre en esas condiciones.

En el caso de retiro de un socio, cuyo nombre figura en la denominación social, expresa Halperín que "debe modificarse esa denominación y por ende el contrato".

#### **2.1.3. Capital social**

Representa el valor de los bienes o dinero que los socios se han comprometido a aportar a la sociedad a efectos de cumplir su objeto.

La legislación vigente no establece un capital máximo ni mínimo; sí que se divida en cuotas de igual valor, de \$ 10 o sus múltiplos. Cada cuota sólo da derecho a un voto.



### **2.1.4. Aportes**

El capital debe suscribirse íntegramente en el acto de constitución de la sociedad.

a) Aportes en dinero: los aportes en dinero deben integrarse en un 25 % como mínimo y completarse en un plazo de dos años. Su cumplimiento se acreditará al tiempo de ordenarse la inscripción en el Registro Público de Comercio con el comprobante de su depósito en un banco oficial.

b) Aportes en especie: los aportes en especie deben integrarse totalmente y su valor se justificará en la forma establecida en el contrato, en su defecto, según los precios de plaza, indicándose en el mismo los antecedentes justificativos de la valuación. Si los socios optan por realizar valuación por pericia judicial, cesa la responsabilidad con respecto a los socios de garantizar solidaria e ilimitadamente a los terceros la integración de los aportes.

En caso de insolvencia o quiebra de la sociedad, los acreedores pueden impugnarla en el plazo de cinco años de realizado el aporte. La impugnación no procederá si la valuación se realizó judicialmente.

El aporte debe ser de bienes determinados, susceptible de ejecución forzada.

### **2.1.5. Garantía**

Los socios garantizan solidaria e ilimitadamente a los terceros la integración de los aportes.

### **2.1.6. Cuotas suplementarias**

El contrato constitutivo puede autorizar cuotas suplementarias de capital, exigibles solamente por la sociedad, total o parcialmente, mediante acuerdo de socios que representen más de la mitad del capital social.

Los socios estarán obligados a integrarlas una vez que la decisión social haya sido publicada e inscrita.

Deben ser proporcionadas al número de cuotas de que cada socio sea titular en el momento en que se acuerde hacerlas efectivas. Figurarán en el balance a partir de la inscripción.



### **2.1.7. Número de socios**

Con respecto a la cantidad máxima de socios, la ley la ha fijado en cincuenta, mientras que el número mínimo de dos se rige por el principio general de las sociedades comerciales.

### **2.1.8. Sociedad entre cónyuges**

Los esposos pueden integrar entre sí una S.R.L. sin ningún tipo de requisito.

### **2.1.9. Edad. Capacidad**

En principio, para ser socio se debe tener 21 años. Las personas que no hubieran cumplido dicha edad son menores.

Además, pueden serlo:

1. los menores emancipados por matrimonio y los menores emancipados por habilitación de edad;
2. los menores con 18 años cumplidos y autorizados para el ejercicio del comercio. La autorización debe ser expresa, firmada por el sujeto legitimado para solicitarlo y ésta debe ser plena;
3. los menores, con 18 años cumplidos, con título habilitante para el ejercicio de una profesión, podrán ejercerla por cuenta propia sin necesidad de previa autorización;
4. los mayores de 14 y menores de 18 años, que con conocimiento de sus padres o tutores vivan independientemente de ellos, pueden, con el fruto que obtengan de su trabajo en relación de dependencia, constituirse en socios.

El Código Civil dispone: "Se presume que los menores adultos, si ejercieren algún empleo, profesión o industria, están autorizados por sus padres para todos los actos y contratos concernientes al empleo, profesión o industria".

### **2.1.10. Duración**

El plazo de duración debe ser determinado, es decir, se aplica el principio general. La duración determinada es requisito esen-

cial para la existencia de la S.R.L., pero la falta de determinación del plazo no implica la posibilidad de incumplimiento de sus obligaciones sino que la misma entrará en liquidación.

### **2.1.11. Prórroga**

La prórroga de la sociedad requiere acuerdo unánime de los socios, salvo pacto en contrario y lo dispuesto para las sociedades por acciones y las sociedades de responsabilidad limitada. Para éstas rige el régimen de mayorías limitado únicamente por lo dispuesto en el contrato social, excepto que dicha mayoría contractual sea inferior a la mayoría absoluta del capital social.

La prórroga debe resolverse y la inscripción solicitarse antes del vencimiento del plazo de duración de la sociedad.

Con sujeción a los requisitos establecidos en el primer párrafo, puede acordarse la reconducción mientras no se haya inscrito el nombramiento del liquidador, sin perjuicio del mantenimiento de las responsabilidades dispuestas por la Ley de Sociedades Comerciales.

Todo acuerdo ulterior de reconducción debe adoptarse por unanimidad sin distinción de tipos.

### **2.1.12. Domicilio**

#### **2.1.12.1. De la sociedad**

La expresión domicilio está referida a la jurisdicción y no específicamente a la dirección. Por lo tanto, es menester expresar en el contrato la jurisdicción en la que se asiente la sociedad, sin perjuicio de denunciar la dirección. Ésta puede ser modificada, sin que ello implique denunciar cambio en el contrato social si se realiza dentro de la misma jurisdicción. El contrato social o estatuto puede limitarse a expresar la ciudad o la población en que la sociedad tiene su domicilio si los socios no quieren que la dirección constituya una cláusula contractual. Pero el juez sólo ordenará la inscripción en el Registro si la dirección precisa (calle y número) del domicilio social figura en el contrato o estatuto o instrumento separado que se presenta al tiempo de inscribir la sociedad.



En caso de cambiar la jurisdicción debe informarse al Registro Público de Comercio de la jurisdicción saliente y al de la entrante y realizarse la publicación pertinente.

### **2.1.12.2. De los socios**

El contrato social debe contener el domicilio de cada socio. Toda comunicación o citación a los socios debe dirigirse al mismo, salvo que se haya notificado su cambio a la gerencia.

### **2.1.13. Objeto social**

Con respecto a la designación de su objeto, éste debe ser "preciso y determinado". La mención específica del objeto social favorece el conocimiento cierto de las actividades que podrá realizar la sociedad. El requisito básico es "la producción o intercambio de bienes y servicios".

Las sociedades que tengan objeto ilícito son nulas de nulidad absoluta. Los terceros de buena fe pueden alegar contra los socios la existencia de la sociedad, sin que éstos puedan oponer la nulidad. Los socios no pueden alegar la existencia de la sociedad, ni aun para demandar a terceros o para reclamar la restitución de los aportes, la división de ganancias o la contribución a las pérdidas.

En caso de que tengan un objeto prohibido en razón del tipo (por ejemplo constituir una S.R.L. para un banco), también son nulas de nulidad absoluta, aplicándose lo expuesto en el párrafo precedente, excepto en cuanto a la distribución del remanente de la liquidación.

Declarada la nulidad, se procederá a la liquidación por quien designe el juez.

Realizado el activo y cancelado el pasivo social y los perjuicios causados, el remanente ingresará al patrimonio estatal para el fomento de la educación común de la jurisdicción respectiva.

Los socios, los administradores y quienes actúen como tales en la gestión social responderán ilimitada y solidariamente por el pasivo social y los perjuicios causados.



### **2.1.13.1. Modelos**

#### **A) Radios y estéreos para rodados**

Realizar por cuenta propia o de terceros o asociada a terceros en el país las siguientes actividades:

a) Comerciales: taller dedicado a la colocación, venta y reparación de radios, autoestéreos, pasacasetes y/o minicomponentes con funcionamiento dual para automóviles y rodados en general, como asimismo la instalación de bandas parlantes en sus diversos tipos o sistemas y la venta de sus partes componentes, repuestos y accesorios; también lo relativo a la colocación, venta y reparación de equipos de aire acondicionado, alarmas y todo lo atinente a la seguridad y prevención de aquellos instrumentos que integran el automotor, como sus partes, repuestos y accesorios.

b) Industriales: fabricación, transformación, industrialización, consignación, representación y/o distribución, en todas sus formas, procesos y aspectos, de toda clase de materias primas, productos y subproductos en todo lo relativo a la radiofonía, estereofonía y equipos de aire acondicionado que se empleen o puedan emplearse en el automóvil y en especial todo tipo de artículos y accesorios en general con idénticos fines.

c) Importación y exportación: actuando como importadora y exportadora de productos y subproductos tradicionales con el objeto social que se indica precedentemente, ya sea en su faz primaria o manufacturados.

d) Financieras: aportes de capitales propios y ajenos con o sin garantía real o personal a particulares o sociedades dentro del país para negocios y operaciones de cualquier naturaleza, así como la compraventa y la negociación de títulos públicos o privados, acciones, debentures y toda clase de valores mobiliarios y papeles de crédito de cualquiera de los sistemas o modalidades, así como también la colocación de capitales en actividades beneficiarias con regímenes de promoción o desgravación, excluyéndose toda actividad de operación comprendida en la Ley de Entidades Financieras y toda otra que requiera el concurso público. Para el mejor cumplimiento de los fines sociales, la sociedad está facultada sin limitación alguna para ejecutar toda clase de actos comerciales y jurídicos de cualquier naturaleza o jurisdicción, relacionados directa o indirectamente con sus objetivos, autorizados por las leyes.

**B) Taller mecánico de automóviles**

Realizar por cuenta propia o de terceros y/o asociada a terceros las siguientes actividades: dedicarse a la explotación de taller mecánico, reparación de automóviles y explotación de garaje.

**C) Empresa constructora**

El proyecto, dirección, construcción y asesoramiento de obras de todo tipo; construcción de edificios, obras viales, desagües, gasoductos, oleoductos, diques, usinas, puentes y todo tipo de obras de ingeniería y arquitectura, públicas o privadas; instalación, organización y/o explotación de industrias que tengan relación con la construcción; producción de áridos; compraventa, trueque, importación y exportación de materias primas y productos afines a la construcción; consignaciones y representaciones; adquisición, venta, permuta, explotación, arrendamientos, administración y construcción en general de inmuebles urbanos o rurales; efectuar loteos, fraccionamiento de bienes inmuebles, incluyendo el sistema de propiedad horizontal; efectuar toda clase de operaciones financieras permitidas por las leyes con exclusión de las comprendidas en la Ley de Entidades Financieras y otras que requieran el concurso público.

**D) Agencia de viajes**

Realizar por cuenta propia o de terceros o asociada a terceros, dentro y fuera del país, las siguientes actividades: reserva, compra y venta de pasajes terrestres, marítimos y aéreos, nacionales e internacionales; organización, promoción, contratación y realización de viajes y de todo tipo de servicios turísticos, personales o grupales, mediante la organización de *tours* tanto dentro como fuera del país, y hacia y desde el extranjero; organizando ferias, congresos y eventos similares; traslados, visitas guiadas y excursiones propias o de terceros; reservas en hoteles, hospedajes y alojamientos dentro o fuera del país; reserva y venta de entradas a espectáculos en general; representaciones, comisiones, consignaciones y mandatos de hoteles, compañías de transporte, restaurantes y todo otro ente u organización relacionada en forma directa o indirecta con el turismo y sus actividades conexas, en el país y en el exterior; y toda otra actividad relacionada con el objeto principal.



**E) Artículos electrónicos**

a) Fabricación, compra, venta, importación, exportación y distribución de equipos y aparatos electrónicos, electromecánicos, de audio, radio y televisión en todas sus frecuencias, aparatos electrodomésticos, del hogar y sus respectivos componentes, accesorios y repuestos; prestación de servicios de instalación, montaje, reparación y mantenimiento de los equipos y aparatos mencionados.

b) Comisiones, consignaciones, representaciones, marcas, diseños y modelos industriales.

c) Transporte de mercaderías y bienes muebles en general.

**F) Tintorería industrial**

Realización por cuenta propia, de terceros o asociada a terceros, en el país o en el extranjero, de las siguientes actividades: explotación e instalación de todo lo relacionado con el ramo de lavadero y tintorería industrial y el lavado, procesado, teñido, planchado, estampado y confección, importación y exportación de prendas de vestir. A tal fin, la sociedad tiene plena capacidad jurídica para realizar todo tipo de actos, contratos y operaciones que se relacionen con el objeto social.

**G) Agencia de representaciones, servicios y mandatos**

Ejecución de las actividades que realizará por cuenta propia o de terceros o asociada a terceros en cualquier punto del país o del extranjero. Mandatos: ejercer representaciones y mandatos; dar y aceptar comisiones, distribuciones, consignaciones; presentación a licitaciones públicas o privadas; administración de bienes y capitales de empresas en general, nacionales o extranjeras y realizar negocios por cuenta y orden de terceros. Importación y exportación: de toda clase de materias primas, maquinarias, productos elaborados o semi-elaborados y toda clase de mercaderías. Comercial: compra, venta, permuta, consignación, fraccionamiento, abastecimiento, distribución mayorista y minorista y todo otro tipo de comercialización de materias primas o elaboradas, productos y mercaderías de la rama textil, comestibles, productos de consumo, cosmética y perfumería, electrodomésticos, electrónicos, electromecánicos, automotores, sus partes, accesorios, repuestos



y maquinarias aptas para ensambles. Para realizar su objeto, la sociedad podrá recibir y prestar asistencia técnica en todo lo relacionado con las instalaciones, instrucciones de uso y garantías de los productos comercializados que lo requieran. A tales fines, la sociedad tiene plena capacidad jurídica para adquirir derechos, realizar contratos, tomar representaciones que se relacionen con su objeto, contraer obligaciones y ejercer todos los actos que no sean prohibidos por las leyes o por este contrato.

## **H) Editorial**

Dedicarse por cuenta propia o de terceros a las siguientes actividades:

1) Edición, publicación, impresión, redacción, comercialización y distribución de toda clase de obras culturales, científicas, literarias, artísticas, religiosas, informativas o de divulgación y pedagógicas, didácticas y educativas, bajo la forma de libros, revistas, diarios, folletos, prospectos, planos, mapas y fotografías, grabados, discos fonográficos, casetes y discos compactos, sea cual fuere el procedimiento de reproducción, sin perjuicio de los medios que se inventen en el futuro o que, ya inventados, aún no se conocieren.

2) Comercialización de materias primas o de artículos relacionados con los rubros mencionados, su importación, exportación o permuta.

3) Representar a otras editoriales del país o del exterior, realizar comisiones, tomar u otorgar licencias, patentes o regalías.

## **I) Industria papelera**

Compra, venta, fabricación, elaboración, industrialización, importación y exportación de papeles, plásticos, cartones, cartulinas, artículos de embalaje, productos y subproductos de los mismos en todas sus ramas y formas, así como la elaboración y obtención de los productos necesarios para su fabricación, como celulosas, pastas, productos químicos y mineros, y demás elementos que fueren necesarios directa o indirectamente para el desarrollo y perfeccionamiento de este tipo de industria.

### J) Inmobiliaria

Explotación de oficinas, locales e inmuebles en general, por sistema de alquiler, arriendo, subarriendo, *leasing* inmobiliario, préstamo de uso, de tiempo compartido y cualquier otro contrato de explotación comercial que autoricen las leyes. Administración de propiedades inmuebles y negocios, propios o de terceros. Ejercicio de comisiones, consignaciones, representaciones y mandatos y la intermediación inmobiliaria.

### K) Computación y equipos

Realizar por cuenta propia o de terceros o asociados a terceros, ya sea en el país o en el extranjero, o mediante sucursales, las siguientes actividades: compra, venta, comercialización, distribución, financiación, representación, comisión, consignación, licencias, locación, fabricación, desarrollo, asesoramiento, instalación, reparación, mantenimiento y toda otra operación afin con equipos eléctricos y electrónicos, en especial computadoras y procesadores en general, sus partes, accesorios e insumos para computación, así como todo tipo de *software* con desarrollo propio o de terceros, servicios de procesamiento de datos; participar en licitaciones públicas y privadas; realización de importaciones y exportaciones de todo tipo de productos afines. Para el cumplimiento de sus fines, la sociedad tiene plena capacidad jurídica para adquirir derechos y contraer obligaciones que se relacionen con el objeto social.

### L) Transporte de pasajeros

Dedicarse a:

1) La explotación del transporte automotor de pasajeros y todas las actividades complementarias o conexas, como la instalación de industrias y talleres de montaje, talleres mecánicos de reparación de automotores, sus partes y componentes; así como la organización comercial para la provisión de repuestos, combustibles e insumos destinados a sus asociados o vinculados directamente al transporte automotor de pasajeros que eventualmente explote la sociedad o tenga a su cargo como servicio público.

2) Importación y exportación: de acuerdo con las reglamentaciones vigentes, directa o indirectamente, por representantes o en representación de cualquier entidad.



3) **Financieras:** mediante el aporte, asociación o inversión de capitales a personas, empresas o sociedades constituidas o a constituirse en el país o en el extranjero a simples particulares, para toda clase y todo tipo de operaciones, realizadas o a realizarse, así como la compra y la venta de títulos, acciones, debentures y toda clase de valores mobiliarios y papeles de cualquiera de los sistemas o modalidades creados o a crearse, con exclusión de las operaciones previstas en la Ley de Entidades Financieras y toda otra que requiera el concurso público.

#### **M) Albergue**

Alojamiento de personas y/o albergue transitorio en cualquiera de las formas que las leyes vigentes o futuras establezcan, con o sin comida, con o sin desayuno, y cualquier otra actividad que esté relacionada con la hotelería, el desempeño de mandatos y representaciones por cuenta de terceros de cualquier actividad, productos o bienes que se encuentren relacionados con la hotelería o el hospedaje en general. Adquisición, enajenación y permuta de bienes inmuebles destinados a tal fin.

#### **N) Películas y vídeos**

Producción, distribución, edición, compraventa, explotación como locadora o locataria, y comercialización en todas sus formas de toda clase de vídeos, películas cinematográficas, de cualquier género y extensión, obras teatrales, filmes para televisión y toda otra expresión audiovisual.

#### **Ñ) Restaurante y pizzería**

a) *Comercial:* explotación comercial del negocio de bar, restaurante, pizzería, cafetería, cervecería, casa de *lunch*, despacho de bebidas alcohólicas y sin alcohol, servicios de té, café, leche y demás productos lácteos, postres, helados, sandwiches, cualquier otro rubro de la rama gastronómica y cualquier otra clase de productos alimenticios.

b) *Inmobiliaria:* compra, venta, permuta, alquiler, arrendamiento, explotación y administración de propiedades inmuebles, incluso las comprendidas en la Ley de Propiedad Horizontal, y la realización de todo tipo de operaciones inmobiliarias.



### **O) Semillas y fertilizantes**

Realizar por cuenta propia, de terceros o asociada a terceros, en cualquier punto de la República o del exterior, las siguientes actividades: producción y exportación de semillas, herbicidas, fertilizantes y todo tipo de agroquímicos e insumos para esa actividad. Explotación de establecimientos agrícolas, ganaderos, chacras y toda actividad agropecuaria. A tal fin tiene plena capacidad jurídica para adquirir derechos, contraer obligaciones y ejercer los actos que no sean prohibidos por las leyes o por este estatuto.

### **P) Instituto y/o academia**

El objeto de la sociedad será:

a) la educación integral y la promoción de la cultura. En consecuencia podrá fundar, explotar, dirigir, administrar institutos, escuelas, colegios, universidades o cualquier otro tipo de establecimientos educacionales o formativos, en especial de idiomas y de computación, así como también todo otro medio técnico de difusión formativa y educacional;

b) prestar servicios de elaboración de datos, computación, cálculo y contabilidad con equipos propios o de terceros, tomar y dar en alquiler las computadoras y sus equipos, máquinas de oficina, cálculo y contabilidad;

c) importar y exportar los equipos necesarios para las prestaciones de servicios vinculados con su objeto, en especial lo referente a idiomas y computación;

d) prestación de servicios de procesamiento de datos con equipos propios o alquilados, análisis, desarrollo e implantación de sistemas;

e) dictado de cursos y seminarios de capacitación en dichas materias.

## **2.2. Constitución e inscripción**

### **2.2.1. En escritura pública**

1) Formulario correspondiente.

2) Testimonio original de la escritura de constitución; en caso de otorgarse la escritura en otra jurisdicción, se deberá dar cumplimiento a las normas del impuesto de sellos (en caso de corresponder).

3) Fotocopia certificada notarialmente del referido testimonio.

4) Instrumento de fijación de la sede social, con los recaudos de autenticidad cuando la misma no conste en el acto constitutivo, con copia simple y protocolar.

5) La aceptación del cargo por parte de los administradores o gerentes no socios, si éstos no comparecieron al acto constitutivo, con indicación de sus datos personales.

6) Constancia de pago de tasa retributiva de servicios.

7) Formulario de reserva del nombre social en caso de haberse solicitado previamente.

8) Acompañar oportunamente la constancia de la publicación en el *Boletín Oficial*.

9) En caso de corresponder, comprobante del depósito de la integración en dinero efectivo efectuado en el Banco de la Nación.

10) Nota de presentación suscripta por el apoderado o representante legal. Debiéndose consignar los datos sociales, detalle de la documentación que se adjunta, la petición que se realiza y la autorización para efectuar los trámites pertinentes ante la Inspección General de Justicia.

11) Dictamen profesional.

### **2.2.2. En instrumento privado**

1) Formulario correspondiente.

2) El original del instrumento privado de constitución, con la firma de los socios certificada por escribano público; en caso contrario, deberán concurrir sus otorgantes a la Inspección General de Justicia a los fines de la ratificación exigida por ley. En dicho instrumento constará el pago del Impuesto a los Sellos (en caso de corresponder).

3) Fotocopia del referido instrumento.

4) Fotocopia de dicho instrumento en tamaño reducido o margen ancho.

5) La aceptación del cargo de los administradores o gerentes no socios, si éstos no comparecieron al acto constitutivo, con indicación de sus datos personales.

6) Debe fijarse la sede social en el mismo instrumento o en instrumentos separados, firmados por todos los socios o por el órgano de administración o apoderados con facultades suficientes, en



todos los casos con sus firmas certificadas notarialmente o ratificarse ante este organismo.

7) Constancia de pago de tasa retributiva de servicios.

8) Formulario de reserva del nombre social, en caso de haberse solicitado previamente.

9) Acompañar, oportunamente, la constancia de la publicación en el *Boletín Oficial*.

10) En caso de corresponder, el comprobante de depósito de la integración en dinero efectivo efectuada en el Banco de la Nación.

11) Dictamen profesional.

### **2.2.3. Publicidad**

Las sociedades de responsabilidad limitada deben publicar por un día en el diario de publicaciones legales correspondiente un aviso que deberá contener:

a) En oportunidad de su constitución:

1) nombre, edad, estado civil, nacionalidad, profesión, domicilio, número y tipo de documento de identidad de los socios;

2) fecha del instrumento de constitución;

3) razón social o denominación de la sociedad;

4) domicilio de la sociedad;

5) objeto social;

6) plazo de duración;

7) capital social;

8) composición de los órganos de administración y fiscalización, nombres de sus miembros y, en su caso, duración en los cargos;

9) organización de la representación legal;

10) fecha del cierre del ejercicio.

b) En oportunidad de la modificación del contrato o disolución:

1) fecha de la resolución de la sociedad que aprobó la modificación del contrato o su disolución;

2) cuando la modificación afecte los puntos enumerados del 3 al 10 del apartado a), la publicación deberá determinarla en la forma allí establecida.



### **2.2.4. Inscripción**

El contrato constitutivo o modificatorio se inscribirá en el Registro Público de Comercio del domicilio social dentro de los 15 (quince) días de su otorgamiento. Vencido dicho plazo, la inscripción podrá hacerse si no media la oposición de parte interesada y no tendrá efecto respecto de terceros sino desde la fecha del registro. Asimismo, es menester destacar que se podrá realizar por instrumento público o privado.

Si se previera un reglamento, deberá inscribirse de igual forma. Los derechos y obligaciones de los socios empiezan desde la fecha fijada en el contrato social.

El lapso que corre desde la celebración del contrato social hasta su inscripción en el Registro Público de Comercio se denomina "período fundacional".

#### **2.2.4.1. Escrito de solicitud de inscripción**

Señor Inspector de .....

... en mi carácter de socio gerente de ... Sociedad de Responsabilidad Limitada, con domicilio en ....., y constituido en ....., digo:

I. que vengo a inscribir a la sociedad de la cual soy gerente;

II. que acompaño ... (detalle de la documentación).

Proveer de conformidad, será justicia.

Lugar y Fecha

Firma del socio gerente

#### **2.2.4.2. Modelo de aviso de constitución**

Constitución S.R.L.

1. Socios: nombre y apellido, edad, nacionalidad, estado civil, profesión, domicilio, doc. de identidad tipo y N° y (idem anterior) .....

2. Fecha del instrumento de constitución: ...;

3. Denominación: ... S.R.L.;

4. Domicilio social: ...;

5. Objeto social. Investigación en el ámbito de psicología y su aplicación, enseñanza y aplicación del test de ....., lectura psicológica y orgánica, pruebas vocacionales, exámenes psicométricos y de nivel intelectual, de diagnóstico de conducta y alteraciones psíquicas, edición de trabajos y libros referentes al campo de la psicología y cualquier actividad vinculada con todo ello.

6. Plazo de duración: ... años desde su inscripción en el Registro Público de Comercio.

7. Capital social: \$ ..... (..... pesos) dividido en ..... (.....) cuotas de \$ 1.000 (un mil pesos) cada una, suscriptas por: ..., 500 (quinientas) cuotas y ... 500 (quinientas) cuotas, integradas totalmente en efectivo.

8. Administración y representación legal: Gerentes: ... y ... en forma conjunta.

9. Cierre del ejercicio: 31 de diciembre de cada año.

El autorizado

### 2.3. Modelos de contratos sociales

A) En la ciudad de ..., a los ... días del mes de ... de ..., reunidos los señores (nombre y apellido, nacionalidad, edad, estado civil, documento de identidad, profesión y domicilio) ... resolvieron constituir una Sociedad de Responsabilidad Limitada que se regirá por las siguientes cláusulas particulares y lo dispuesto por la Ley de Sociedades Comerciales.

**Art. 1-** Déjase constituida por los firmantes una sociedad comercial bajo la denominación de ... S.R.L., con domicilio legal y administrativo en la calle ..., n° ... de ... La sociedad podrá trasladar este domicilio e instalar sucursales, agencias, fábricas y depósitos en el país o en el extranjero.

**Art. 2-** La sociedad durará ... años a partir del día ... del mes de ... del año ..., fecha a la que se retrotraen los efectos de este contrato, pudiendo prorrogarse este plazo por iguales períodos, siempre que no se resolviera su disolución con voluntad unánime de sus socios.



**Art. 3-** La sociedad tendrá como objeto comercial comprar, vender, distribuir, exportar, importar, financiar, producir y realizar operaciones afines y complementarias –de cualquier clase– de productos ..., sea por su propia cuenta, o asociada a otra empresa o de terceros independientes, tanto en el territorio nacional como en el extranjero. Para ello la sociedad tendrá plena capacidad jurídica para realizar todos los actos relacionados con su objeto social.

**Art. 4-** El capital de la sociedad se fija en la suma de ... pesos (\$...), dividido en ... cuotas de ... pesos (\$...). El señor ..., ... cuotas; por un total de ... pesos (\$...); el señor ..., ... cuotas, totalizando ... pesos (\$...).

Cuando el giro comercial de la sociedad lo requiera, podrá aumentarse el capital indicado en el párrafo anterior por el voto favorable de más de la mitad del capital, en asamblea de socios, que determinará el plazo y el monto de integración, conforme a la suscripción y en la misma proporción de las cuotas sociales que suscribió cada uno de los socios.

**Art. 5-** Los socios no podrán ceder sus cuotas de capital a terceros ajenos a la sociedad sin el voto favorable de las tres cuartas partes del capital (o cualquier otra fórmula, por ejemplo, unanimidad de socios u otra proporción del capital dentro del régimen establecido en la norma legal). En igualdad de precios y pagos, la sociedad o cualquier socio tendrá derecho de preferencia. El valor de las cuotas se establecerá por medio de un balance general a realizarse en la fecha de retiro y será pagado de esta forma ... (contado; en cuotas, con o sin interés; etc.).

La transferencia de cuotas, en caso de muerte de un socio, se hará a los herederos que así lo acrediten o al administrador de la sucesión hasta que ésta concluya, debiendo unificar la personería. En caso de no incorporarse los herederos, se fijará el valor de la cuota; en caso de no llegarse a un acuerdo, se tramitará en tasación judicial, conservando la empresa y los socios –en iguales condiciones– el derecho de preferencia.

**Art. 6-** La administración, uso de la firma social y representación de la sociedad será ejercido por el señor ... en su carácter de gerente (o los señores ... y ... como gerentes), designado por el plazo de duración de la sociedad (o bien puede determinarse por



... años, pudiendo ser reelecto por el voto de la mayoría). El uso de la firma es conjunta (o indistinta) y tendrá todas las facultades para actuar ampliamente en todos los negocios sociales; pudiendo realizar cualquier acto o contrato para la adquisición de bienes muebles o inmuebles, enajenación, cesión, locación, gravarlos con derechos reales, efectuar todas las operaciones bancarias con el Banco ....., Banco Central ..... o cualquier otra institución bancaria oficial o privada. (Prever los síndicos, titulares y suplentes, si así se dispone, con las obligaciones que imponen determinadas normas de la Ley de Sociedades Comerciales).

**Art. 7-** Los socios se reunirán en asamblea por lo menos cada tres meses (puede fijarse una vez por mes). Cualquier socio puede solicitar la convocatoria a asamblea cuando considere necesario realizar modificaciones estatutarias. (Conviene aclarar la forma de deliberación, mayorías y votos previstos para las sociedades según el capital societario). Todas las resoluciones se asentarán en un libro de actas suscripto por los socios. La copia de estos acuerdos y resoluciones, firmada por los gerentes, hará plena fe ante los socios y los terceros.

**Art. 8-** La sociedad llevará legalmente su contabilidad y preparará su balance general al ... de cada año, con los siguientes libros y documentación ... De las utilidades líquidas y realizadas se destinará un 5 % para el fondo de reserva legal hasta completar el 20 % del capital social.

Los socios participarán, en partes iguales, de los beneficios o soportarán las pérdidas en la misma proporción.

**Art. 9-** Los socios podrán prorrogar el plazo de duración de la sociedad conforme a las disposiciones de la norma legal pertinente. Si se resolviera la disolución anticipada, los gerentes o las personas que los socios designen procederán a la preparación del balance final de liquidación; efectuados los pagos de las deudas sociales y de los gastos de liquidación, el saldo se dividirá entre los socios en proporción al capital aportado. La sociedad podrá excluir al socio cuando mediare justa causa, aplicando para ello las disposiciones estatuidas en las normas legales.

**Art. 10-** Por el presente se otorga poder especial a los señores ... y ..., quienes conjunta o indistintamente quedan facultados para gestionar la constitución de la sociedad y su inscripción en el Registro Público de Comercio; quedan autorizados a aceptar cualquier modificación contractual, inclusive en la denominación societaria. Las dudas en la interpretación de este contrato se resolverán por medio de la Ley de Sociedades Comerciales vigente y las disposiciones del Código de Comercio y del Código Civil.

**B)** En la ciudad de ... a los ... días del mes de ... de ..., entre los señores (nombre y apellido, nacionalidad, edad, estado civil, documento de identidad, profesión y domicilio) ..., resuelven constituir una Sociedad de Responsabilidad Limitada que se registrará por lo estatuido en la Ley de Sociedades Comerciales y las cláusulas que siguen:

**Art. 1-** La sociedad girará en plaza con el nombre ... S.R.L.; estableciéndose como domicilio legal y administrativo el local que ocupa en la calle ..., n° ..., de ..., pudiendo trasladarlo (los gerentes pueden disponer el traslado dentro de una misma jurisdicción; en caso contrario, se requiere acuerdo unánime de los socios), si así conviniera al mejor desarrollo de la actividad comercial. La sociedad puede establecer sucursales o agencias, depósitos y locales de venta en cualquier lugar del territorio nacional o del extranjero.

**Art. 2-** Esta sociedad se constituye por el plazo de ... años, a partir de la fecha de inscripción en el Registro Público de Comercio. Este plazo se prorrogará por disposición de los socios por iguales lapsos y también podrá disolverse si así lo convinieren los socios.

**Art. 3-** El objeto social será la explotación de todo lo relacionado con el ramo de la ..., pudiendo asociarse con terceros a tomar representación, comisiones y distribución -tanto al por mayor como al por menor- de los productos. La sociedad tendrá plena capacidad jurídica para lograr su objeto comercial.

**Art. 4-** El capital societario se establece en pesos ... (\$...) que se divide en ... cuotas de pesos ..... (\$ .....), totalmente suscriptas



e integradas en la proporción que sigue: el señor ..... cuotas, por la suma de ..... pesos (\$.....); el señor ....., .... cuotas, sumando ..... pesos (\$...); el señor ....., .... cuotas, por un monto de ..... pesos (\$.....).

Se conviene que el capital podrá incrementarse mediante cuotas suplementarias; la asamblea de socios -con el voto favorable de más de la mitad del capital- aprobará las condiciones de monto y plazos, guardando la misma proporción de cuotas ya integradas.

**Art. 5-** La cesión de cuotas sociales no podrá hacerse a terceros extraños sin la aprobación por el voto favorable de los socios que representen las tres cuartas partes del capital (puede establecerse la unanimidad o por mayoría de los socios). El valor de las cuotas se determinará por medio de un balance general, a la fecha de ..., y se pagará en ... cuotas (mensuales, trimestrales, semestrales, anuales) iguales y sucesivas sin interés. En iguales condiciones -precio y forma de pago-, los socios o la sociedad tienen derecho de preferencia.

En caso de fallecimiento de uno de los socios, la sociedad optará por incorporar a los herederos, si así éstos lo solicitaran, o bien proceder a efectuar la cesión de cuotas, según el régimen establecido en el párrafo anterior; en el supuesto de incorporación, los herederos deberán unificar su personería. Si no se produce esta incorporación, la sociedad pagará a los herederos que así lo justifiquen, o al administrador de la sucesión, el importe correspondiente al valor de las cuotas determinado por el procedimiento señalado precedentemente.

**Art. 6-** Déjase establecido que la fiscalización de la actividad de la sociedad estará a cargo de un síndico titular que ejercerá el cargo por tres años. La elección del síndico titular y del síndico suplente se hará en la asamblea ordinaria por mayoría de capital.

Los síndicos ajustarán su cometido a lo establecido en los artículos de la Ley de Sociedades Comerciales.

**Art. 7-** Los gerentes o cualquiera de los socios podrán solicitar que se convoque a asamblea cuando sea necesario efectuar las modificaciones al contrato social que estatuye la Ley de So-

ciudades Comerciales. Cualquier otra modificación se tomará por resolución de los socios, con el voto favorable de la mayoría del capital (conviene determinar el sistema, conforme al capital, que prevé la Ley de Sociedades). Los acuerdos y resoluciones se asentarán en un libro de actas, suscriptos por todos los socios.

**Art. 8-** Al día ... del mes ... de cada año, la sociedad preparará su balance general y demás documentos legales que serán sometidos a la consideración de los socios dentro de los ciento veinte días de la fecha del balance. Las ganancias se distribuirán entre los socios en proporción al capital aportado, previa deducción de la reserva legal y de las reservas optativas que apruebe la asamblea de socios.

**Art. 9-** Cumplido el plazo de duración de la sociedad, los socios podrán proseguirla, según las disposiciones de la Ley de Sociedades Comerciales. Si por cualquier causal se produjera la disolución de la sociedad, los gerentes procederán a efectuar la correspondiente liquidación, pagando las deudas sociales y las retribuciones al síndico o liquidador, así como también los gastos que demande la liquidación; el saldo se distribuirá a los socios en proporción del capital integrado. La sociedad podrá excluir al socio cuando mediare justa causa, aplicando para ello lo dispuesto en la Ley de Sociedades.

**Art. 10-** La sociedad confiere poder a los señores ... y ..., quienes conjunta o indistintamente gestionarán la constitución de la sociedad hasta la inscripción en el Registro Público de Comercio. Cualquier divergencia en la interpretación de este contrato será resuelta por las disposiciones de la Ley de Sociedades Comerciales y, según el caso, por las disposiciones del Código de Comercio o del Civil.

**C)** En la ciudad de..., a los ... días del mes de ... del año .... se reúnen los señores (nombre y apellido, nacionalidad, edad, estado civil, documento de identidad, profesión y domicilio)... y convienen en constituir una Sociedad de Responsabilidad Limitada que se registrará por las disposiciones que siguen y, en todo lo no previsto, por la Ley de Sociedades Comerciales.



**Art. 1-** La sociedad se denominará ... S.R.L. y tendrá su domicilio legal y administrativo en la calle ..., n° ..., de .... pudiendo trasladarlo (siempre que sea dentro de la misma jurisdicción; caso contrario requiere acuerdo de todos los socios) y establecer sucursales o agencias, locales de venta y depósitos en cualquier lugar del país o del exterior.

**Art. 2-** El término de duración de la sociedad será de ..... años, a partir de la fecha de inscripción en el Registro Público de Comercio. Este plazo podrá prorrogarse por ... años más; esta resolución se tomará por mayoría de votos que represente como mínimo las tres cuartas partes del capital social (la inscripción correspondiente en el Registro debe tramitarse antes del vencimiento del plazo).

**Art. 3-** El objeto de la sociedad será la fabricación y comercialización de .... por cuenta propia o de terceros, así como también la exportación e importación de elementos complementarios. La sociedad tendrá plena capacidad jurídica para actuar y contratar según su objeto comercial.

**Art. 4-** El capital de ..... pesos (\$...) dividido en ... cuotas de .....pesos (\$...) cada una, suscrito en su totalidad por los socios en la proporción siguiente: el señor ..., ... cuotas; el señor ..., ... cuotas; el señor ..., ... cuotas; se integra en bienes según balance que se firma separadamente y que forma parte integrante de este contrato. Estos bienes se valoraron a precio de costo y de adquisición, conforme a los comprobantes que tiene la sociedad y se incorporan a ella de acuerdo con lo establecido en la Ley de Sociedades Comerciales.

La sociedad podrá duplicar el capital indicado mediante la asamblea de socios, que requerirá para su aprobación el voto favorable de más de la mitad del capital; la misma asamblea fijará el monto y los plazos para su integración.

**Art. 5-** La cesión de cuotas no puede hacerse a extraños sin que medie el voto favorable de los socios que representen los tres cuartos de capital (o la unanimidad de los socios); en cuanto al procedimiento, oposición, adquisición por la sociedad o cesión entre socios, se aplicará lo dispuesto en la Ley de Sociedades Comerciales. A los efectos de fijar el valor de la cuota, se preparará

un balance general, a la fecha del retiro, pagándose además ... por ciento (... %) en concepto de valor llave (puede no fijarse esta condición). El importe que resulte se pagará en ... cuotas mensuales, iguales y sucesivas (opcional). En igualdad de condiciones, la sociedad o cualquier socio tendrá el derecho de preferencia.

En caso de fallecimiento de uno de los socios, los herederos podrán continuar en la sociedad debiendo, si fuese necesario, unificar su personería. En el supuesto que los herederos no se incorporaran a la sociedad, los socios o la sociedad podrán adquirir las cuotas por el valor que resulte de aplicar lo dispuesto para la cesión de cuotas. En caso de que los herederos no se incorporen, se fijará el monto del capital que se determine por un balance; la sociedad se reserva el derecho de preferencia.

**Art. 6-** La gerencia de la sociedad será ejercida por los socios, señores ....., que durarán en su cargo por el plazo de duración de la sociedad (o bien por ... años). Tendrán todas las facultades para poder actuar libre y ampliamente en todos los negocios sociales. A estos fines, los gerentes podrán comprar, gravar, vender y locar toda clase de bienes muebles o inmuebles, operar con todos los bancos oficiales y privados y realizar operaciones con entes autárquicos o empresas del Estado. No pueden comprometer a la sociedad en fianzas o garantías a favor de terceros en operaciones ajenas al objeto societario.

**Art. 7-** Los socios se reunirán en asambleas por iniciativa de los gerentes o cualquiera de ellos que lo solicite por considerarlo conveniente. Las deliberaciones y las resoluciones se asentarán en un libro de actas. Los socios serán notificados de esta asamblea en el domicilio expresado en el instrumento de constitución. Todas las resoluciones serán aprobadas por el voto favorable de la mayoría de capital.

**Art. 8-** La sociedad llevará legalmente su contabilidad y preparará anualmente su balance al día ... del mes ... de cada año, con el respectivo inventario y memoria; los socios participarán, en partes iguales, de los beneficios o soportarán las pérdidas en la misma proporción. De las utilidades líquidas y realizadas se destinará un 5 % para el fondo de reserva legal hasta completar un 20 % del capital social.



**Art. 9-** Vencido el plazo contractual, la sociedad podrá prorrogarlo conforme a la legislación vigente. La asamblea de socios podrá excluir al socio cuando mediare justa causa, todo ello conforme a lo dispuesto en la Ley de Sociedades. Si se produce la disolución societaria, los socios, por mayoría de votos, designarán a la persona que hará las veces de liquidador (puede ser incluso el gerente), debiendo inscribirse en el Registro Público de Comercio tal nombramiento. Una vez canceladas las deudas de la sociedad y pagada la retribución al liquidador, el saldo se destinará a reembolsar las cuotas partes de capital y el excedente en proporción a la participación en las ganancias que cada socio tenga asignada.

**Art. 10-** Los señores ... y ... tienen poder amplio para realizar los trámites legales de constitución y de inscripción de la sociedad, pudiendo aceptar todas las modificaciones a este contrato, inclusive en la denominación social. Cualquier duda de interpretación de este instrumento se regirá por lo establecido en la Ley de Sociedades Comerciales y en las normas del Código de Comercio o del Código Civil.

## **2.4. Modelos diversos**

### **2.4.1. Modelo de edicto de transferencia de cuotas**

N.N.

SOCIEDAD DE RESPONSABILIDAD LIMITADA

Se hace saber por un día que por instrumento privado de fecha ... de ... de ..., el señor ... cedió la totalidad de las cuotas de capital que tenía en la sociedad ..... S.R.L. a favor de ..., argentino, soltero,..... D.N.I. n° ... y ... , nacionalidad, estado civil, profesión, L.C. n° ..., ambos con domicilio en ..... Ciudad de..... Como consecuencia de la cesión de derechos, las cuotas sociales de la sociedad quedan repartidas en la siguiente forma: ... % y ... % del total del Capital Social, modificándose en consecuencia la cláusula ... Don ... renuncia al cargo de Gerente revistiendo el carácter de Gerentes ... y ...

El Autorizado

### 2.4.2. Modelo de contrato de cesión de cuotas

Entre el señor ..., edad ..., nacionalidad ..., documento de identidad (especificar) n° ..., profesión ..., estado civil ....., domiciliado en ... y hábil para contratar, en adelante el cedente, y el señor (ídem) ..., en adelante el socio incorporado, convienen de común acuerdo formalizar el presente contrato de transferencia y venta de cuotas sociales que se registrá por las siguientes cláusulas:

**Primera.** ... Sociedad de Responsabilidad Limitada, se encuentra inscrita en el Registro Público de Comercio bajo el N° ..., fecha ..., siendo su capital de \$ ..., dividido en ... cuotas de \$ ... cada una, valor nominal; totalmente suscritas e integradas por los dos socios en partes iguales.

**Segunda.** El señor ..., el cedente, transfiere y vende al señor ..., el incorporado, ... cuotas de \$ ... cada una percibiendo por ello la suma total y definitiva de \$ ..., dinero en efectivo, sirviendo el presente de recibo suficiente. Esta operación fue aprobada por acuerdo del socio restante ..., que firma el contrato de conformidad.

**Tercera.** El señor ... (socio restante) deja expresa constancia de la liberación absoluta y total de responsabilidad con respecto a la sociedad y hacia él.

**Cuarta.** El señor ..., el cedente, y el señor ..., el incorporado, mediante los estados contables, comprobantes y documentación, incluyendo el respectivo contrato social, se encuentran plenamente en conocimiento de la situación patrimonial, económica y financiera de la sociedad, lo que aceptan y ratifican totalmente.

**Quinta.** Se deja expresa constancia de que se autoriza al señor ..., documento de identidad (especificar) N° ... a efectuar ante el Registro Público de Comercio los trámites pertinentes de inscripción de las cuotas transferidas mediante este contrato.

En la ciudad de ..., a los ... días del mes de ... de ... se firman ... de un mismo tenor y a un solo efecto.



### **2.4.3. Modelo de contrato de transformación de una sociedad colectiva en S.R.L.**

En la ciudad de ..., a los ... días del mes de ... de ..., entre el señor ..., edad ..., profesión ..., nacionalidad ..., estado civil ..., domicilio ..., documento de identidad (especificar) n° ... y el señor (ídem) ..., en carácter de únicos y exclusivos componentes de "... Sociedad Colectiva", inscrita en el Registro Público de Comercio bajo el n° ..., al folio del libro ... de ... convienen en celebrar el presente contrato de transformación en Sociedad de Responsabilidad Limitada, de acuerdo con la Ley de Sociedades Comerciales, que se registrá por las siguientes cláusulas:

**Primera.** La sociedad se denominará ... S.R.L.

**Segunda.** La sociedad mantendrá el objeto social de su antecesora: "...".

**Tercera.** La duración de la sociedad será de ... años a partir de su inscripción en el Registro Público de Comercio. El mismo podrá ser prorrogado por el término que determine la decisión unánime de los socios.

**Cuarta.** El domicilio social se fija en ..., pudiendo establecer sucursales en cualquier parte del país.

**Quinta.** El capital social se establece en la suma de \$ ... (pesos ...), dividido en ... cuotas de \$ ... (pesos ...) cada una, las cuales son totalmente suscriptas e integradas por los socios en la forma siguiente ...

(La integración total de las cuotas surge de un balance especial, cuya fecha no debe exceder de un mes a la del acuerdo de transformación y puesto a disposición de los socios con no menos de quince días de anticipación a dicho acuerdo).

**Sexta.** El órgano administrativo es la gerencia compuesta por ambos socios en calidad de gerentes. El uso de la firma será en forma indistinta por cualquiera de ellos.

**Séptima.** El ejercicio social cierra el 31 de diciembre de cada año.

**Octava.** Las utilidades, previa deducción de la reserva legal, se distribuyen en proporción al aporte de cada socio. Las pérdidas se distribuyen en igual proporción.

**Novena.** Las resoluciones sociales se toman por mayoría unánime y son asentadas en el libro de actas rubricado y foliado.

**Décima.** Se autoriza al señor ... a efectos de realizar los trámites de inscripción pertinentes ante los organismos correspondientes.

**Undécima.** En caso de diferencias, los socios se someten al dictamen de amigables componedores de acuerdo con lo establecido en el Código Procesal Civil y Comercial de la Nación.

Se firman ... ejemplares de un mismo tenor y a un solo efecto.

#### **2.4.4. Modelo de informe especial sobre transformación de sociedades**

Destinatario: .....

Domicilio: .....

En mi carácter de contador público independiente, inscripto en la matrícula respectiva al T° ..., F° ... del ..., me dirijo a Ud. con la finalidad de expresar mi opinión relativa sobre los comprobantes y documentos verificados y analizados que resultan necesarios e indispensables para la inscripción de la sociedad ... ante la Inspección General de Justicia.

A) Comprobantes y documentos verificados y analizados:

- 1) formulario de presentación;
- 2) informe de Contador Público;
- 3) aviso de publicación en el *Boletín Oficial*;
- 4) balance de transformación;
- 5) inventario sintético de los rubros del balance de transformación;
- 6) cuenta integración detallada por rubro y socio;
- 7) libro de acta n° ... donde consta el compromiso de transformación;
- 8) pagos anuales de tasas de la Inspección General de Justicia;
- 9) informe de contador público.



B) Opinión del profesional:

1) De acuerdo con la labor llevada a cabo, opino que la sociedad ... se ha transformado en ..., con un capital que asciende a \$ ... (pesos ...). El balance de transformación (debe ser un balance especial cerrado a una fecha que no exceda de un mes a la del acuerdo de transformación) y dando cumplimiento a las normas legales vigentes.

2) Comprobóse el pago de las tasas de la Inspección General de Justicia desde ... hasta ... .

3) Esta sociedad no se halla encuadrada dentro de la Ley de Sociedades Comerciales.

Lugar y fecha ...

Firma

C.P.

### **3. SOCIEDAD EN COMANDITA**

#### **3.1. Simple**

##### **3.1.1. Generalidades**

##### **3.1.1.1. Concepto**

La caracterización de este tipo societario, de personas, se basa fundamentalmente en la responsabilidad que incumbe a las dos categorías de socios: los comanditados con responsabilidad subsidiaria, solidaria e ilimitada en forma idéntica a los socios colectivos y los comanditarios que sólo responden con el capital aportado.

Es decir, algunos socios, comanditarios, aportarán medios o bienes a otros socios, comanditados o colectivos, los cuales deberán ocuparse de la dirección de la empresa o de su explotación.

En caso de duda en cuanto a la tipificación de si es una sociedad en comandita simple o una sociedad colectiva, debe aplicarse el principio de la solidaridad de las sociedades mercantiles y, por lo tanto, será un sociedad colectiva.

Para Martínez Val "es una asociación económica de capital y trabajo". En tanto, Uría la define como "Sociedad en la que unos

socios (colectivos) responden con todos sus bienes del resultado de la gestión social, mientras otros (comanditarios) responden solamente con los fondos que pusieron o se obligaren a poner en la sociedad”.

La sociedad en comandita es la que existe entre socios, de los cuales uno o varios, que se denominan complementarios o, más comúnmente, comanditados, están obligados indefinida y solidariamente por todas las deudas sociales y los demás, que se denominan comanditarios, lo están únicamente hasta la concurrencia de los aportes que hayan ingresado en la caja social al entrar en la sociedad. De ello se deduce que estos últimos no tienen la calidad de comerciantes aun cuando tengan la calidad de socios y no de proveedores de fondos (Jean Guyenot).

La sociedad en comandita simple o por interés es una sociedad que une a dos o más socios con calidades distintas: el o los comanditados que son comerciantes y se encuentran, si son varios, en la situación de socios colectivos y el o los comanditarios que se obligan solamente con su aporte y no tienen calidad de comerciantes. La comandita simple es una sociedad de personas: la parte social del comanditario es un interés y el contrato se celebra *intuitu personae*. Existe otra especie de comandita que es una sociedad por acciones (Georges Ripert).

### **3.1.1.2. Forma**

La sociedad en comandita simple puede constituirse mediante instrumento público o privado. Dicho contrato constitutivo (o modificatorio) se inscribirá en el Registro Público de Comercio del domicilio social dentro de los quince días de su otorgamiento. La inscripción se hará previa ratificación de los otorgantes ante el juez que lo disponga, excepto cuando se extienda por instrumento público o las firmas sean autenticadas por escribano público u otro funcionario competente.

Si el contrato constitutivo previese un reglamento, éste se inscribirá con idénticos recaudos.

Las mismas inscripciones se efectuarán en el Registro Público de Comercio correspondiente a la sucursal.



### **3.1.1.3. Contenido del instrumento constitutivo**

El instrumento de constitución debe contener:

1) el nombre, edad, estado civil, nacionalidad, profesión, domicilio y número de documento de identidad de los socios y la individualización de los socios comanditados y de los comanditarios;

2) la razón social o la denominación y el domicilio de la sociedad. Si en el contrato constare solamente el domicilio, la dirección de su sede deberá inscribirse mediante petición por separado suscrita por el órgano de administración. Se tendrán por válidas y vinculantes para la sociedad todas las notificaciones efectuadas en la sede inscrita;

3) la designación de su objeto, que debe ser preciso y determinado;

4) el capital social, que deberá ser expresado en moneda argentina, y la mención del aporte de cada socio. Del contrato debe surgir el monto del capital comanditado y el del capital comanditario. El capital comanditario se integra solamente con el aporte de obligaciones de dar, los socios comanditados pueden efectuar aportes en uso o goce ya que el capital social puede constituirse a través de los aportes de los socios comanditarios;

5) el plazo de duración, que debe ser determinado;

6) la organización de la administración, de su fiscalización y de las reuniones de socios;

7) las reglas para distribuir las utilidades y soportar las pérdidas. En caso de silencio, será en proporción de los aportes. Si se prevé sólo la forma de distribución de utilidades, se aplicará para soportar las pérdidas y viceversa;

8) las cláusulas necesarias para que puedan establecerse con precisión los derechos y obligaciones de los socios entre sí y respecto de terceros;

9) las cláusulas atinentes al funcionamiento, disolución y liquidación de la sociedad.

### 3.1.1.4. Características

Es una sociedad *intuitu personae*, en la cual al menos uno de los socios responde ilimitadamente, y el otro, al menos, responde limitadamente. El o los socios comanditados responden por las obligaciones sociales como los socios de la sociedad colectiva, y el o los socios comanditarios sólo con el capital que se obliguen a aportar.

La denominación social se integra con las palabras "sociedad en comandita simple" o su abreviatura.

Si actúa bajo una razón social, ésta se formará exclusivamente con el nombre o nombres de los comanditados y de acuerdo con la Ley de Sociedades Comerciales.

**Aportes:** el capital comanditario se integra solamente con el aporte de obligaciones de dar; mientras que el aporte del comanditado puede consistir en obligaciones de dar o de hacer, ya que la responsabilidad de este tipo de socio va más allá de su aporte.

El cumplimiento del aporte deberá ajustarse a los requisitos dispuestos por las leyes de acuerdo con la distinta naturaleza de los bienes.

**Administración y representación:** La administración y la representación de la sociedad son ejercidas por los socios comanditados o terceros que se designen, y se aplicarán las normas sobre administración de las sociedades colectivas.

La violación de esta norma hará responsable solidariamente al firmante ante la sociedad por las obligaciones así contraídas.

El socio comanditario no puede inmiscuirse en la administración; si lo hiciere, será responsable ilimitada y solidariamente.

Su responsabilidad se extenderá a los actos en que no hubiera intervenido cuando su actuación administrativa fuere habitual.

Tampoco puede ser mandatario. La violación de esta prohibición hará responsable al socio comanditario como en los casos en que se inmiscuya, sin perjuicio de obligar a la sociedad de acuerdo con el mandato.

Toda modificación del contrato, incluso la transferencia de la parte a otro socio, requiere el consentimiento de todos los socios, salvo pacto en contrario.

Las demás resoluciones sociales se adoptarán por mayoría.

Por mayoría se entiende, en este caso, la mayoría absoluta de capital, excepto que el contrato fije un régimen distinto.

Los socios comanditarios tienen voto en la consideración de los estados contables y para la designación de administrador.



### 3.1.2. Modelos de contratos

A) En la ciudad de ..... a los ..... días del mes de ..... de dos mil ....., entre los señores (nombre y apellido, nacionalidad, edad, estado civil, tipo y n° de documento de identidad, profesión y domicilio) ... y ... se conviene, de común acuerdo, en celebrar el presente contrato de "Sociedad en Comandita Simple" (S.C.S.) que se regirá por las siguientes cláusulas y las normas de la Ley de Sociedades Comerciales:

1. La sociedad se denominará ..... Sociedad en Comandita Simple (S.C.S.) con domicilio legal en la calle ....., n° ... de .....; siendo los señores ....., socios comanditarios y el señor ....., socio comanditado. Este domicilio podrá trasladarse y también podrán instalarse agencias, sucursales, depósitos, etcétera, tanto en el país como en el extranjero. El plazo de duración de la sociedad se fija en .... años, a partir de la fecha de inscripción en el Registro Público de Comercio.

2. El objeto social será la explotación de todo lo relacionado con el ramo de la ....., pudiendo asociarse con terceros para tomar representaciones, comisiones y distribución -tanto al por mayor como al por menor- de los productos. La sociedad tendrá plena capacidad jurídica para lograr su objeto comercial.

3. El capital social será de \$ ..... (..... pesos) dividido en ..... (..... pesos) que corresponden a los socios comanditarios de acuerdo con lo siguiente: \$ ..... (..... pesos) y al socio comanditado \$ ..... (..... pesos) que se integra en su totalidad en dinero efectivo y en este acto.

4. El señor ....., socio comanditado, tendrá a su cargo la administración, la representación y el uso de la firma social. En el ejercicio de estas facultades podrá celebrar contratos y concluir todos los actos lícitos para el logro del objeto societario; por ello puede locar, comprar, ceder, hipotecar o permutar toda clase de inmuebles, abrir cuentas corrientes bancarias y efectuar toda clase de operaciones con instituciones bancarias públicas o privadas; esta enunciación no es limitativa. Le está prohibido el uso de la firma en garantías o avales en operaciones ajenas al interés societario.

5. La remuneración mensual del administrador será de \$ ..... (..... pesos), independientemente de su participación en las ganancias que surjan de los balances respectivos.

6. La cesión de capital a terceros ajenos a la sociedad requiere la conformidad de la totalidad de los socios. En el supuesto de incapacidad o muerte de un socio, los herederos continuarán con la sociedad; en el caso del comanditado, los herederos pueden optar por transformar sus aportes en capitales comanditarios.

7. La designación y la remoción, cuando mediaré justa causa, del administrador o socio comanditado, así como la aprobación de los balances y demás estados contables financieros, requiere la aprobación por el voto favorable de la mayoría del capital.

8. El ejercicio anual concluirá el día .... del mes de ..... de cada año; en esa fecha, el administrador preparará el balance general de la sociedad y el respectivo inventario, que deberá someterse a la aprobación de los demás socios dentro de un plazo máximo de .... días. La ganancia resultante se distribuirá entre los socios conforme a los siguientes porcentajes: al señor ....., el ..... por ciento (....%) y a los demás socios la diferencia consiguiente en partes iguales (o en proporción al capital aportado).

9. En caso de disolución de la sociedad, los socios por mayoría de capital designarán al liquidador. Previo pago de las obligaciones sociales, el haber restante se dividirá entre los socios en proporción al capital aportado (o en los porcentajes siguientes: .....).

En prueba de conformidad, los socios firman el presente contrato en el lugar y fecha indicados en el mismo, hecho en .... ejemplares de un mismo tenor y a un solo efecto y cada parte recibe el suyo en este acto.

**B)** En la ciudad de ..... a los ..... días del mes de ..... de dos mil ....., entre el Sr. .... (nombre y apellido, nacionalidad, edad, estado civil, documento de identidad, profesión y domicilio) y el Sr. .... (nombre y apellido, nacionalidad, edad, estado civil, documento de identidad, profesión y domicilio), se conviene, de común acuerdo, en celebrar el presente contrato de constitución de una "Sociedad en Comandita Simple" de acuerdo con las siguientes cláusulas:

1. La sociedad se denominará ..... (nombre del socio comanditado) Sociedad en Comandita Simple con domicilio legal y sede social en .....



2. La sociedad tendrá por objeto realizar por cuenta propia y/o de terceros y/o asociada a terceros: a) compra, venta, fabricación, importación y exportación de todo tipo de productos, materiales, mercaderías e insumos para su explotación publicitaria y cualquier tipo de publicidad o propaganda pública y privada por los métodos usuales para tal fin; b) explotación de empresas de propaganda y publicidad en el ámbito radial, gráfico, mural, televisivo, cinematográfico o impreso en todos sus aspectos y modalidades y la compra, venta y/o arrendamiento de espacios publicitarios en cualquier medio; c) producción, creación y promoción de campañas publicitarias destinadas al conocimiento masivo de productos de diversas índoles, entidades o empresas comerciales o industriales. A tal fin, la sociedad podrá utilizar todos los medios de difusión existentes o a crearse en el futuro; d) realizar todo tipo de actividades que se relacionen con su objeto social.

3. El capital social se fija en la suma de ..... pesos (\$ .....) de los cuales ..... pesos (\$ .....) corresponden al capital comanditado y ..... pesos (\$ .....) al capital comanditario. El señor ....., en su carácter de socio comanditario, entrega su cuota social con el aporte del inmueble sito en ....., n° ....., localidad ....., inscripto en el Registro de la Propiedad bajo el n° ....., libre de todo tipo de impuestos y/o gravámenes y el aporte pertinente se efectúa en la suma de ..... pesos (\$ .....), coincidente con su valor fiscal. En el referido inmueble funcionará la sociedad. El señor ....., en su carácter de socio comanditado, aporta e integra en efectivo su cuota social por ..... pesos (\$ .....).

4. El plazo de duración de la sociedad se fija en .... años, a partir de la fecha del presente contrato.

5. La disolución de la sociedad se producirá automáticamente ante un caso de quiebra, concurso, muerte, incapacidad o inhabilitación del socio comanditado.

Se deja expresa constancia de que ningún socio podrá ceder, permutar, transferir o vender su cuota o parte del capital sin el consentimiento del otro socio.

6. La administración de la sociedad estará a cargo del Sr. ...., en su carácter de socio comanditado, quien mediante el uso de la firma social obliga a la misma con su firma y el sello de la sociedad por todos los actos societarios, excepto que fuesen

ajenos al objeto de la sociedad. Podrá celebrar todo acto lícito y contratos con instituciones bancarias, oficiales y privadas, y con organismos estatales; así como comprar, locar, gravar y vender bienes inmuebles. Está prohibido el uso de la firma para ceder o garantizar operaciones en favor de terceros extraños al giro comercial.

7. El administrador, a solicitud del socio comanditario, deberá poner a su disposición toda la documentación, libros y/o comprobantes con el objeto de verificar, inspeccionar o constatar el cumplimiento del objeto.

8. En caso de liquidación de la sociedad por alguna de las causales establecidas en la Ley de Sociedades Comerciales o en el presente contrato, el socio comanditario deberá designar a una o más personas para efectuar la liquidación de la sociedad, cuyo nombramiento se inscribirá en el Registro Público de Comercio.

9. El ejercicio comercial terminará el día .... de ..... de cada año. A dicha fecha, el administrador preparará el balance general e inventario, así como los demás elementos necesarios para la verificación y control de la actividad societaria, que serán puestos a consideración del socio restante dentro de los .... días.

10. La ganancia neta resultante, previa deducción de las reservas, previsiones y amortizaciones, se repartirá entre los socios en proporción al capital aportado. Si resultaren pérdidas, éstas serán soportadas por los socios en la proporción correspondiente.

En prueba de conformidad, los socios firman el presente contrato, en lugar y fecha indicados en el mismo, hecho en .... ejemplares de un mismo tenor y a un solo efecto y cada parte recibe el suyo en este acto.

C) En la ciudad de ....., a los ..... días del mes de ..... del año ....., los señores ..... (nombre y apellido, nacionalidad, edad, estado civil, documento de identidad (especificar) n° ....., de profesión ..... y ..... (ídem), resuelven, de común acuerdo:

1. Constituir una sociedad denominada ..... "Sociedad en Comandita Simple", con domicilio en la ciudad de ....., calle ....., n° ....., en la que invisten: el Sr. .... el carácter de socio comanditado y el Sr. .... el de comanditario.

2. El capital social se fija en ..... pesos (\$ .....) dividido en ..... (\$ .....) que corresponden al capital comanditario y



..... pesos (\$ .....) al capital comanditado, que se integran totalmente en este acto en dinero efectivo.

3. El plazo de duración es de .... años a contar desde la fecha del presente contrato.

4. La sociedad tiene por objeto dedicarse al ramo ..... con la mayor amplitud, a cuyos fines tendrá plena capacidad para realizar toda clase de actos, contratos y operaciones para el cumplimiento de dicho objeto.

5. La administración y la representación de la sociedad estarán a cargo del socio comanditado, quien tendrá el uso de la firma social, ejerciéndola con las más amplias facultades y poderes, incluso para aquellos actos y contratos para los que se requiera poder especial. En consecuencia, tendrá las siguientes atribuciones, sin que esta enumeración tenga carácter limitativo: comprar, vender, hipotecar, ceder, permutar y tomar en locación toda clase de bienes muebles e inmuebles, solicitar créditos, abrir cuentas corrientes y efectuar toda clase de operaciones con los bancos oficiales y privados; otorgar poderes generales y especiales, demandar o contestar demandas y, en general, realizar todos los actos y contratos que se relacionen directa o indirectamente con el objeto social, no pudiendo realizar actos de disposición y constitución de derechos reales sobre inmuebles de propiedad de la sociedad sin el consentimiento del capital comanditario ni emplear la firma social en operaciones ajenas a la sociedad ni en garantías o avales en favor de terceros.

6. El administrador tendrá una remuneración mensual de \$..... (..... pesos), sin perjuicio de la participación que le corresponda en las ganancias con arreglo a lo establecido en la cláusula N° 8 del presente contrato.

7. Ningún socio podrá ceder su parte de capital a terceros extraños a la sociedad sin la conformidad del otro socio. En caso de fallecimiento de cualesquiera de los socios, la sociedad continuará con sus herederos.

8. Anualmente, cada .... de ...., el socio administrador confeccionará el inventario y balance social, que será sometido a la aprobación del socio comanditario. Previa deducción de lo que se destine a reservas, amortizaciones y provisiones, las ganancias resultantes serán distribuidas en la siguiente forma: al socio comanditado .... % y el saldo al socio comanditario.

9. Disuelta la sociedad, será liquidada por un liquidador designado al efecto por mayoría de capital. Cancelado el pasivo,

la ganancia que resultare, una vez reintegrado el capital aportado por los socios, será distribuida en la misma proporción establecida en la cláusula N° 8.

10. En prueba de conformidad, los socios firman el presente contrato, en lugar y fecha indicados en el mismo, hecho en .... ejemplares de un mismo tenor y a un solo efecto y cada parte recibe el suyo en este acto.

### **3.2. Por acciones**

#### **3.2.1. Generalidades**

Es una sociedad que agrupa dos clases de socios: unos o varios comanditados personalmente responsables y uno o varios comanditarios que son accionistas. Para los comanditarios, la sociedad es de capitales; los comanditados, si hay varios, se encuentran en la situación de socios colectivos (Georges Ripert).

En términos generales, la mayor parte de la doctrina coincide en que la sociedad en comandita por acciones es la constituida entre dos categorías de socios. Uno o varios, a los que se llama comanditados, están obligados indefinida y solidariamente por todos los compromisos sociales, en tanto que los otros, llamados los comanditarios, lo están solamente hasta la concurrencia de sus aportes a la caja social. Cuando en la comandita por acciones existen varios socios comanditados, aquélla produce entre éstos los efectos de una sociedad colectiva, mientras que para los comanditarios produce los efectos de una sociedad de capitales, cuyo tipo es la sociedad anónima.

##### **3.2.1.1. Características**

###### **3.2.1.1.1. Capital comanditario**

El o los socios comanditados responden por las obligaciones sociales como los socios de la sociedad colectiva; el o los socios comanditarios limitan su responsabilidad al capital que suscriben. Sólo los aportes de los comanditarios se representan por acciones.

La caracterización de una comandita por acciones requiere, por lo menos, la existencia de algún accionista que sea comanditario puro o neto. La sociedad que no tiene por lo menos un



accionista que sea comanditario neto o puro es una sociedad irregular.

La omisión del requisito sustancial tipificante de la existencia de socios comanditados y comanditarios en las sociedades en comandita por acciones no puede ser subsanada con ulterioridad por la incorporación de socios comanditarios puros.

De acuerdo con el texto expreso de la Ley de Sociedades Comerciales, la existencia de dos categorías de socios diferentes por la responsabilidad diversa entre ambas hace a la tipicidad de las sociedades en comandita.

#### **3.2.1.1.2. Denominación**

La denominación social se integra con las palabras "sociedad en comandita por acciones", su abreviatura o la sigla S.C.A. La omisión de esa indicación hará responsable ilimitada y solidariamente al administrador, juntamente con la sociedad, por los actos que concertare en esas condiciones.

Si actúa bajo una razón social, ésta se formará con el nombre de alguno, algunos o todos los socios.

#### **3.2.2. Constitución**

La sociedad se constituye por instrumento público.

##### **3.2.2.1. Publicación e inscripción**

Debe publicar por un día en el diario de publicaciones legales correspondiente un aviso que deberá contener:

a) En oportunidad de su constitución:

- 1) nombre, edad, estado civil, nacionalidad, profesión, domicilio y número de documento de identidad de los socios;
- 2) fecha de instrumento de constitución;
- 3) denominación o razón social de la sociedad;
- 4) domicilio de la sociedad;
- 5) objeto social;
- 6) plazo de duración;
- 7) capital social;
- 8) composición de los órganos de administración y fiscalización, nombres de sus miembros y, en su caso, duración en los cargos;

9) organización de la representación legal;

10) fecha de cierre del ejercicio.

b) En oportunidad de la modificación del contrato o su disolución:

1) fecha de la resolución de la sociedad que aprobó la modificación del contrato o su disolución;

2) cuando la modificación afecte los puntos mencionados precedentemente, del 3 al 10 inclusive, la publicación deberá determinarla en la forma allí establecida.

### 3.2.3. Modelos de contratos

**A)** En la ciudad de ....., a los ...., días del mes de ..... de dos mil ....., entre los señores ..... (nombre y apellido, edad, estado civil, documento de identidad tipo y n°, profesión y domicilio) se celebra el presente contrato de "Sociedad en Comandita por Acciones", sujeto a las siguientes cláusulas:

1. La sociedad se denominará ..... sociedad en comandita por acciones (o S.C.A.), fijando su domicilio legal y real en la calle ..... n° ..... piso ....., depto....., de la ciudad de ....., Podrá establecer, tanto en el país como en el exterior, sucursales, agencias y representaciones.

2. El plazo de duración de la sociedad se fija en ..... años, a partir de la inscripción en el Registro Público de Comercio.

3. Tiene por objeto realizar, por cuenta propia o de terceros, o asociada con terceros, dentro y fuera del país, las siguientes actividades: reserva, compra y venta de pasajes terrestres, marítimos y aéreos, nacionales e internacionales, organización, promoción, contratación y realización de viajes y de todo tipo de servicios turísticos, personales o grupales, mediante la organización de *tours* tanto dentro como fuera del país, y hacia y desde el extranjero; organización de ferias, congresos y eventos similares; traslados, visitas guiadas y excursiones propias o de terceros; reservas en hoteles, hospedajes y alojamientos dentro o fuera del país; reserva y venta de entradas a espectáculos en general; representaciones, comisiones, consignaciones y mandatos de hoteles, compañías de transporte, restaurantes y todo otro ente u organización relacionada en forma directa o indirecta con el turismo y sus actividades conexas, en el país y en el exterior; y toda otra actividad relacionada con el objeto principal.



4. El capital social se fija en \$...... (..... pesos) correspondiendo al capital comanditario ..... acciones ordinarias de ....., \$ ..... (..... pesos), cada una con el derecho a un voto por acción y al capital comanditado la suma de ..... pesos (\$ .....), al solo efecto de obtener el quórum y al voto en las asambleas se lo divide en ..... cuotas-acciones, con el derecho a un voto por cada una. Si la asamblea resolviera aumentar el capital social, podrá hacerlo hasta el límite fijado por la norma legal correspondiente; los socios podrán ejercer el derecho de preferencia para suscribirlo en proporción al capital que ya posean; este derecho lo podrán hacer valer dentro de los treinta días subsiguientes a la publicación que, por tres días, deberá hacerse en el *Boletín Oficial* (o diarios oficiales locales), aplicándose lo dispuesto en la Ley de Sociedades Comerciales.

5. La administración y la representación legal será ejercida por el comanditado (puede ser por dos o más socios comanditados—con uso de firma, según convenga—o bien por un directorio que elija un comité ejecutivo, que tenga a su cargo los negocios ordinarios, o mediante la designación de gerentes que pueden ser socios o terceros), quien tendrá el uso de la firma social, con poderes y facultades en todo lo referido a la administración y a las disposiciones que sean necesarias para alcanzar el objetivo societario. Sus atribuciones comprenden todo lo referido a comprar, vender, locar e hipotecar bienes inmuebles, bienes muebles o semovientes; dar o tomar dinero en préstamo; realizar toda clase de operaciones con los bancos ..... y, en general, cualquier otro banco público o privado; designar al personal y fijar el sueldo y operar con todos los títulos de crédito (esta enumeración es sólo enunciativa, pues está autorizado a funcionar sin ningún tipo de limitación). Representará a la sociedad en juicios y podrá otorgar poderes y revocarlos. Asimismo, a los efectos de lograr el objeto social fijado, podrá abrir agencias o sucursales en todo el país, así como también en el extranjero. Deberá presentar a la asamblea el balance anual, la memoria, los estados contables y proponer la distribución de utilidades. Le compete convocar a los socios a las asambleas, sean ordinarias o extraordinarias, fijando el orden del día a tratar.

Tendrá una remuneración mensual. Durará ..... años en sus funciones, pudiendo ser reelegido por la asamblea general de socios. Puede ser removido cuando medie justa causa y así lo soliciten los socios que representen, como mínimo, el 5 % del capital suscripto.

6. La fiscalización de la sociedad estará a cargo de un síndico titular que designará la asamblea general ordinaria juntamente con el síndico suplente. El plazo de duración del mandato es por tres ejercicios y puede ser reelegido. El síndico fijará su accionar a las normas específicas correspondientes. La remuneración será fijada anualmente por la asamblea general ordinaria.

7. Si se produjera la acefalía de la administración por muerte, incapacidad, renuncia con motivos fundados o bien por remoción del administrador, el síndico procederá a la designación de un administrador provisional hasta que la asamblea que se convoque al efecto decida sobre el particular. El capital del socio comanditado (si fuere el administrador, lógicamente) se transformará en capital comanditario, poniéndoselo a disposición del socio removido o incapacitado o, en caso de fallecimiento, de sus herederos.

8. Los administradores o el síndico convocarán a los socios a las asambleas generales ordinarias y extraordinarias, según lo dispuesto en la Ley de Sociedades Comerciales, respectivamente. La citación se hará simultáneamente en primera y en segunda convocatoria, anunciándoselas en el *Boletín Oficial* con treinta días de anticipación durante cinco días. La segunda convocatoria se hará para el mismo día y una hora después de la fijada para la primera convocatoria. El quórum para las asambleas generales ordinarias, en primera convocatoria, se formará con la asistencia de los socios que representen más del 50 % del capital suscrito; en segunda convocatoria, el quórum se forma cualquiera sea la cantidad del capital representado. Las resoluciones, en ambos casos, deben tomarse por mayoría absoluta de los votos presentes. La asamblea general ordinaria, que debe considerar los asuntos incluidos, debe convocarse dentro de los cuatro meses posteriores al cierre del ejercicio económico. Los socios que representen como mínimo el 5 % del capital social podrán requerir la convocatoria a asamblea, debiendo realizarse ésta dentro de los treinta días de recibida la solicitud.

El quórum para las asambleas generales extraordinarias se determina en primera convocatoria, con la asistencia de los socios que representen como mínimo el 60 % del capital suscrito; en segunda convocatoria, las resoluciones deben tomarse por mayoría absoluta de los votos presentes. Cuando se trate de los supuestos especiales, deberán cumplirse tales recaudos, especialmente en la cesión de la parte social del socio comanditado, según lo dispuesto expresamente por la Ley de Sociedades Comerciales.



9. La presidencia de las asambleas estará a cargo del administrador; ante la imposibilidad o impedimento de éste, será presidida por la persona que la asamblea designe.

10. Fijase como fecha de cierre del ejercicio económico el .... de ..... de cada año, confeccionándose a dicha fecha los estados contables correspondientes de acuerdo a las normas contables vigentes.

Las ganancias líquidas y realizadas serán distribuidas de la manera siguiente: 1) el 5 % (cinco por ciento) para el fondo de reserva legal hasta alcanzar el 25 % (veinticinco por ciento) del capital social suscrito; 2) el 25 % (veinticinco por ciento), para retribuir la función del administrador; 3) fijar la retribución para el síndico; y 4) el saldo quedará a disposición de los socios, quienes fijarán las sumas a distribuir en proporción al capital integrado.

11. En caso de disolución de la sociedad, el administrador, bajo la fiscalización del síndico, hará la liquidación correspondiente. Cancelado el pasivo social y abonadas las retribuciones al liquidador y síndico, cuyos montos fijará la asamblea, así como los gastos que origine la liquidación, el remanente se distribuirá a cada socio en proporción al capital integrado.

12. Se autoriza al socio comanditado, señor ....., a gestionar y realizar todos los trámites administrativos y legales ante el organismo de control, facultándolo, además, para efectuar o aceptar las modificaciones pertinentes.

En ..... ejemplares, de un mismo tenor y a un solo efecto, en lugar y fecha indicados más arriba, firman de conformidad y en prueba de ratificación de lo expuesto todos los socios, recibiendo cada uno el ejemplar correspondiente.

**B)** En la ciudad de ....., a los ..... días del mes de ..... del año ....., reunidos los señores ..... (nombre y apellido, edad, estado civil, documento de identidad -especificar- N° ....., profesión y domicilio) y ..... (idem), en su carácter de socios comanditados de ..... SOCIEDAD EN COMANDITA POR ACCIONES, y los señores ..... (nombre y apellido, edad, estado civil, documento de identidad -especificar- N° ....., profesión y domicilio) y ..... (idem) en su calidad de socios comanditarios de la misma, resuelven adecuar el contrato social al régimen de la Ley de Sociedades Comerciales. En consecuencia, el contrato social queda redactado en los siguientes términos:

1. La sociedad se denomina ..... "Sociedad en Comandita por Acciones". Tiene su domicilio legal en jurisdicción de .....

2. Su duración será de ..... años, contados desde el día ..... del mes de ..... del año ....., fecha de su inscripción en el Registro Público de Comercio.

3. Tendrá por objeto:.....

..... Para su cumplimiento, la sociedad gozará de plena capacidad jurídica, pudiendo ejecutar los actos, contratos u operaciones relacionados con el objeto antedicho.

4. El capital social es de \$ ....., del que corresponden \$ ..... al capital comanditario, dividido en ..... acciones ordinarias (al portador o nominativas, endosables o no) con derecho a un voto por acción, cuyo valor nominal es de \$ ..... cada una, y \$ ..... al capital comanditado.

5. El capital social podrá ser aumentado hasta la suma de \$ ..... conforme al procedimiento previsto en la Ley de Sociedades Comerciales. Los accionistas gozan del derecho de preferencia para suscribir toda emisión de acciones en proporción a sus respectivas tenencias, dentro de los treinta días subsiguientes al de la última publicación que por tres días deberá efectuarse en el *Boletín Oficial*.

6. La administración y la representación legal de la sociedad serán ejercidas por los socios comanditados, quienes actúan con las más amplias facultades para administrar y disponer de los bienes sociales, incluso aquellas para las cuales la ley requiere poderes especiales, conforme al Código Civil y otras normas pertinentes. Pueden, en consecuencia, celebrar en nombre de la sociedad toda clase de actos jurídicos que tiendan al cumplimiento del objeto social, entre ellos, operar con los ..... y demás instituciones de crédito, tanto oficiales como privadas; establecer agencias, sucursales y/o representaciones dentro o fuera del país; otorgar a una o más personas poderes judiciales —inclusive para querellar criminalmente— o extrajudiciales con el objeto y extensión que estime conveniente.

7. La fiscalización de la sociedad estará a cargo de un síndico titular, elegido por la asamblea ordinaria, que simultáneamente elegirá un suplente para cubrir la eventual vacancia del cargo. El síndico durará ..... años en sus funciones, pudiendo ser



reelecto. Tendrá los deberes y las atribuciones determinados en la Ley de Sociedades Comerciales.

8. Las asambleas ordinarias y extraordinarias serán convocadas para tratar los temarios previstos en la Ley de Sociedades Comerciales, citándoselas simultáneamente en primera y segunda convocatoria, mediante anuncios publicados en el *Boletín Oficial*, con no menos de diez días de anticipación ni más de treinta, celebrándose, en su caso, en segunda convocatoria, el mismo día una hora después de la fijada para la primera.

9. Las asambleas ordinarias tendrán quórum con la presencia de socios que representen más del 50 % del capital suscrito, si se tratare de primera convocatoria, y cualquiera fuere el capital presente en caso de celebrarse en segunda convocatoria. Las asambleas extraordinarias requerirán, para constituirse válidamente, la presencia del 60 % del capital suscrito, en primera convocatoria, y con cualquier capital presente en caso de segunda convocatoria.

Las resoluciones serán adoptadas, en todos los casos, por la mayoría absoluta de los votos presentes, salvo en los supuestos especiales previstos en la Ley de Sociedades Comerciales, respecto de los cuales se estará a lo prescripto en dicha norma legal.

10. Al solo efecto del cómputo del quórum y del ejercicio del derecho de voto en las asambleas, tanto ordinario como extraordinario, el capital comanditado se considera dividido en cuotas de \$ ..... valor nominal cada una con derecho a un voto por cuota. Toda cesión de capital comanditado deberá ser aprobada por la asamblea extraordinaria, con los recaudos determinados en la Ley de Sociedades Comerciales.

11. Las asambleas serán presididas por el administrador o por alguno de los administradores si fueren varios, o en su defecto por la persona que la misma asamblea designe. Para participar de ellas, los socios comanditarios deberán depositar sus acciones en la sede social con tres días hábiles de anticipación, como mínimo, a la fecha del acto. El depósito de las acciones podrá ser reemplazado por el de un certificado bancario o expedido por institución financiera debidamente autorizada, en el cual conste el depósito de las acciones a nombre del socio. La sociedad llevará un libro de actas de asambleas, las cuales deberán estar firmadas por la persona que ha presidido el acto y el o los socios designados por la misma asamblea a tal fin.

12. El ejercicio social cierra el ..... de cada año, a cuya fecha se confeccionarán los estados contables conforme a las disposiciones en vigencia y normas técnicas de la materia.

Las ganancias líquidas y realizadas se destinan: a) cinco por ciento, hasta alcanzar el veinte por ciento del capital suscrito, al fondo de reserva legal; b) a remuneración de administradores y síndico, en su caso; c) el saldo, en todo o en parte, a dividendos, a prorrata del capital integrado por los socios.

13. En caso de disolución de la sociedad, ésta será liquidada por el (los) administrador (es), bajo la vigilancia del síndico, en su caso.

Cancelado el pasivo y reembolsado el capital integrado, el remanente se distribuirá entre los socios a prorrata del capital integrado por cada uno.

Los comparecientes autorizan a ..... para que conjunta, alternativa o indistintamente gestionen la inscripción de la presente en el Registro Público de Comercio. A tal efecto, lo (s) facultan para aceptar y proponer las modificaciones que el organismo administrativo de control y el Registro a su cargo formulen, así como también para desglosar y retirar constancias del expediente y realizar todos los trámites necesarios hasta la inscripción de esta acta en aquel Registro.

En ..... ejemplares de un mismo tenor y a un solo efecto, en lugar y fecha indicados más arriba, firman de conformidad y en prueba de ratificación de lo expuesto, todos los socios, recibiendo cada uno el ejemplar correspondiente.

## 4. SOCIEDAD COLECTIVA

### 4.1. Generalidades

Es una sociedad típica de personas, en contraposición a las denominadas sociedades de capital. La ley de sociedades comerciales no define a la sociedad colectiva; menciona únicamente sus características distintivas. Previo a dicha caracterización, mencionaremos las definiciones de los principales tratadistas en la materia:

“La sociedad colectiva es aquella que une a dos o más personas que tienen o toman la calidad de comerciantes con miras a una empresa comercial. Cada uno de los socios es personalmente



responsable y todos son solidarios entre sí. Son comerciantes asociados" (Georges Ripert).

"La sociedad colectiva es la que se forma entre varias personas que se conocen bien, para realizar juntas, bajo una razón social, operaciones de comercio durante todo el tiempo de duración que consideren oportuno" (Jean Guyenot).

"Es una sociedad eminentemente personalista, que se constituye entre los socios y funciona frente a terceros en consideración a las cualidades de aquéllos (*intuitu personae*) y posee las siguientes características:

1. gira sus actividades bajo un nombre colectivo o razón social;

2. es personalista. Se constituye por la mutua y recíproca consideración que se tienen los socios;

3. es una comunidad de trabajo. Todos los socios, salvo pacto en contrario, tienen la facultad de concurrir a la dirección y manejo de los negocios comunes;

4. es de responsabilidad ilimitada y solidaria de los socios, sin perjuicio de que por la autonomía patrimonial de la sociedad, tal responsabilidad sea de segundo grado o subsidiaria" (Martínez Val).

#### **4.1.1. Régimen legal**

En nuestro régimen legal, las sociedades colectivas se caracterizan por:

- 1) los socios contraen responsabilidad subsidiaria, ilimitada y solidaria, por las obligaciones sociales. El pacto en contrario no es oponible a terceros; es decir, que los acreedores de la sociedad deberán ejecutar los bienes de la sociedad antes de actuar contra los socios individualmente; los socios responden con todo su patrimonio por las deudas de la sociedad y, a su vez, cada socio responde por la totalidad de la deuda social una vez cumplido el requisito de excusión. No obstante, el socio que efectuó los pagos podrá accionar, luego, contra los socios restantes a los efectos del reclamo pertinente;

- 2) la denominación social se integra con las palabras "sociedad colectiva" o su abreviatura.

Si actúa bajo una razón social, ésta se formará con el nombre de alguno, algunos o todos los socios. Contendrá las palabras "y

compañía" o su abreviatura si en ella no figuraren los nombres de todos los socios.

Cuando se modifique la razón social, se aclarará esta circunstancia en su empleo de tal manera que resulte indubitable la identidad de la sociedad. La violación de esta norma hará al firmante responsable solidariamente con la sociedad por las obligaciones así contraídas.

Es preciso no confundir razón social con denominación social. La razón social es la fórmula jurídica mediante la cual la sociedad se comprometerá con los terceros y se integra única y exclusivamente con el nombre de alguno, algunos o todos los socios. La denominación social puede ser incluso hasta un nombre de fantasía, pero debe contener el aditamento de "sociedad colectiva". Ambos términos son admitidos por nuestra legislación.

#### **4.1.2. Contenido del instrumento constitutivo**

El instrumento de constitución debe contener:

1) nombre, edad, estado civil, nacionalidad, profesión, domicilio y número de documento de identidad de los socios;

2) razón social o denominación y domicilio de la sociedad. Si en el contrato constare solamente el domicilio, la dirección de su sede deberá inscribirse mediante petición por separado suscrita por el órgano de administración. Se tendrán por válidas y vinculantes para la sociedad todas las notificaciones efectuadas en la sede inscripta;

3) designación de su objeto, que debe ser preciso y determinado;

4) capital social, que deberá ser expresado en moneda argentina, y mención del aporte de cada socio;

5) plazo de duración, que debe ser determinado;

6) organización de la administración, de su fiscalización y de las reuniones de socios;

7) reglas para distribuir las utilidades y soportar las pérdidas. En caso de silencio, será en proporción de los aportes. Si se prevé sólo la forma de distribución de utilidades, se aplicará para soportar las pérdidas y viceversa;

8) cláusulas necesarias para que puedan establecerse con precisión los derechos y las obligaciones de los socios entre sí y respecto de terceros;

9) cláusulas atinentes al funcionamiento, disolución y liquidación de la sociedad.



## 4.2. Modelos de contratos

**A)** En la ciudad de ..... a los ... días del mes de ..... de ..... se reúnen los señores (nombre y apellido, nacionalidad, edad, estado civil, tipo y N° de documento, profesión y domicilio)... y ..., y convienen, de común acuerdo, en constituir una sociedad colectiva que se regirá por las siguientes cláusulas particulares y lo dispuesto por la Ley de Sociedades Comerciales.

**Art. 1-** La sociedad colectiva se denominará ..... y ..... Sociedad Colectiva (o ..... y Cía. Sociedad Colectiva o S.C.), con domicilio legal en la calle ....., n° ....., de ..... La sociedad podrá abrir agencias, sucursales y depósitos en cualquier ciudad del país.

**Art. 2-** El plazo de duración de la sociedad será de .... años a partir de la fecha de inscripción en el Registro Público de Comercio. Este plazo será renovado por acuerdo de los socios o bien éstos, asimismo, pueden disolverla anticipadamente. Cualquiera de los socios puede renunciar a la sociedad, debiendo comunicar a los restantes tal decisión con una anticipación mínima de .... días; la sociedad, en tal caso, procederá a preparar un balance general a los efectos de determinar el monto correspondiente. El que resulte se pagará en ..... cuotas mensuales (trimestrales o semestrales), iguales y consecutivas, venciendo la primera a los .... días de la fecha de comunicación del retiro.

**Art. 3-** El capital social asciende a \$..... (..... pesos); cada socio aporta ..... e integra en efectivo de acuerdo con las siguientes proporciones: el socio ....., \$ ..... (..... pesos); el socio ....., \$..... (..... pesos) y el socio ....., \$ ..... (..... pesos).

**Art. 4-** La sociedad tendrá como objeto comercial: comprar, vender, distribuir, exportar, importar, financiar, producir y realizar operaciones afines y complementarias —de cualquier clase— de productos..., sea por su propia cuenta, o asociada a otra empresa o de terceros independientes, tanto en el territorio nacional como en el extranjero. Para ello, la sociedad tendrá plena capacidad jurídica para realizar todos los actos relacionados con su objeto social.

**Art. 5-** La designación como administradores de la sociedad de los socios ..... y ..... (en caso de designarse un tercero deberán indicarse los datos personales), quienes en forma conjunta (o indistinta) tendrán el uso de la firma social y ejercerán la representación legal de la sociedad. Podrán acelerar todo acto lícito y contratos con instituciones bancarias públicas y privadas, organismos estatales, así como también arrendar, comprar y vender bienes inmuebles; les está prohibido el uso de la firma para operaciones extrañas al objeto social o para avalar o garantizar, en favor de terceros, operaciones ajenas al giro comercial. Los administradores se desempeñarán por el término de ..... años, podrán reelegirse y ser removidos por el voto de la mayoría del capital cuando mediare justa causa (puede ser en cualquier momento y sin invocación de justa causa).

**Art. 6-** Los socios no podrán realizar ningún acto o contrato que importe competir con el fin comercial de la sociedad. En caso de duda, deberán contar con el consentimiento expreso y unánime de los demás socios; caso contrario, será de aplicación lo dispuesto en la Ley de Sociedades Comerciales.

**Art. 7-** Cualquier modificación del presente contrato requiere la aprobación unánime de los socios. La parte de capital de cada socio es intransferible a terceros extraños a la sociedad, requiriéndose para ello el acuerdo unánime de los socios restantes, quienes tendrán prioridad de compra y al valor que se fije según el resultado del balance que se prepare para este efecto.

**Art. 8-** En el supuesto de fallecimiento de uno de los socios, los herederos, previa unificación de la personería si fuese necesario, continuarán en la sociedad con los mismos derechos y obligaciones del fallecido. En el caso que los herederos no aceptasen continuar en la sociedad, los socios restantes completarán el capital correspondiente, procediendo a preparar un balance general, en un plazo de tres meses, para determinar los valores correspondientes; el pago del monto total que resulte se hará en ..... cuotas mensuales (trimestrales, semestrales), iguales y sucesivas, de ..... pesos (\$.....) a partir de los .... días del balance señalado.

**Art. 9-** Los socios harán retiros mensuales de dinero en proporción al capital aportado, en concepto de "a cuenta de las ganancias del ejercicio en curso" (puede fijarse un plus a los



administradores, importes que se cargarán a gastos generales como pago de gastos de representación).

**Art. 10-** El ejercicio comercial terminará el día ..... del mes de ..... de cada año; en esta oportunidad, los administradores prepararán el inventario y el balance general, que serán puestos a consideración de los socios dentro de los .... días de la citada fecha; una vez aprobados por unanimidad serán suscriptos por todos los socios. Las ganancias resultantes, previa deducción de las reservas, previsiones, provisiones y amortizaciones, se repartirán entre los socios en proporción al capital aportado. Si resultaren pérdidas, éstas serán soportadas por los socios en la proporción correspondiente.

**Art. 11-** Si se dispusiera la disolución de la sociedad por cualquier causa y en cualquier momento, los administradores, o quien designen los socios, practicarán la liquidación final; previo pago de las deudas societarias, el saldo se repartirá entre los socios en forma proporcional al capital de cada uno de ellos.

**Art. 12-** El socio, señor ....., aporta el uso y goce de ..... con el objeto de ser utilizado exclusivamente por la sociedad, a partir del ..... En caso de deterioro, pérdida o destrucción parcial o total del bien, la sociedad se hará cargo de la reparación o restitución del mismo en un plazo de .... días de haberse producido el suceso.

En prueba de conformidad, los socios firman el presente contrato, en lugar y fecha indicados al inicio, hecho en .... ejemplares de un mismo tenor y a un solo efecto y cada parte recibe el suyo en este acto.

**B) Contrato Social de Sociedad Colectiva.** En la ciudad de ..... a los ... días del mes de ..... de ...., reunidos los señores (nombre y apellido, nacionalidad, edad, estado civil, documento de identidad, profesión y domicilio)...., resolvieron constituir una sociedad que se regirá por las siguientes cláusulas particulares y por lo dispuesto en la Ley de Sociedades Comerciales.

**Art. 1-** Déjase constituida por los firmantes una sociedad comercial bajo la denominación de ..... sociedad colectiva, con domicilio legal y administrativo en la calle ....., n° ....., de ..... La sociedad podrá trasladar este domicilio e instalar

sucursales, agencias, fábricas y depósitos en el país o en el extranjero.

**Art. 2-** La sociedad durará .... años a partir del día ... del mes de..... del año ....., fecha a la que se retrotraen los efectos de este contrato; pudiendo prorrogarse este plazo por iguales períodos siempre que no se resolviera su disolución por voluntad unánime de sus socios.

**Art. 3-** La sociedad tendrá como objeto comercial: comprar, vender, distribuir, exportar, importar, financiar, producir y realizar operaciones afines y complementarias —de cualquier clase— de productos..., sea por su propia cuenta, o asociada a otra empresa o de terceros independientes, tanto en el territorio nacional como en el extranjero. Para ello, la sociedad tendrá plena capacidad jurídica para realizar todos los actos relacionados con su objeto social.

**Art. 4-** El capital societario se establece en ..... pesos (\$ .....), aportado por los socios por partes iguales, y el mismo ha sido integrado según balance e inventario practicado el ..... y del cual se agrega un ejemplar que se considera parte integrante del presente contrato.

**Art. 5-** La administración, uso de la firma social y representación de la sociedad será ejercida por el señor ..... en su carácter de .....(o los señores....) designado por el plazo de duración de la sociedad (o bien puede determinarse por ..... años), pudiendo ser reelecto. El uso de la firma es conjunta (o indistinta) y tendrá todas las facultades para actuar ampliamente en todos los negocios sociales, pudiendo realizar cualquier acto o contrato para la adquisición de bienes muebles o inmuebles, enajenación, cesión, locación, gravarlos con derechos reales, efectuar todas las operaciones bancarias con el Banco de la Nación, Banco Central o cualquier otra institución bancaria oficial o privada.

**Art. 6-** Los socios dejan expresa constancia de que el local afectado al giro del negocio podrá ser incorporado al capital del ente mediante un aumento de capital si los requerimientos de la sociedad así lo determinaran, ya que el inmueble es de propiedad en condominio por partes iguales de los socios.



**Art. 7-** La sociedad llevará legalmente su contabilidad y preparará anualmente su balance al día ... del mes .... de cada año, con el respectivo inventario y memoria; los socios participarán, en partes iguales, de los beneficios o soportarán las pérdidas en la misma proporción.

**Art. 8-** La cesión de cada parte social no podrá hacerse a terceros extraños sin la aprobación por el voto favorable de los socios que representen a las tres cuartas partes del capital (puede establecerse la unanimidad o por mayoría de los socios). El valor de la parte se determinará por medio de un balance general a la fecha de ..... En el caso de fallecimiento de uno de los socios, la sociedad optará por incorporar a los herederos, si así éstos lo solicitaran, o bien proceder a efectuar la cesión de parte, según el régimen establecido en el párrafo anterior; en el supuesto de incorporación, los herederos deberán unificar su personería. Si no se produce su incorporación, la sociedad pagará a los herederos que así lo justifiquen, o al administrador de la sucesión, el importe correspondiente al valor de lo determinado por el procedimiento señalado precedentemente.

**Art. 9-** Cumplido el plazo de duración de la sociedad, los socios podrán proseguirla, según las disposiciones de la Ley de Sociedades Comerciales. Si por cualquier causal se produjera la disolución de la sociedad, los administradores procederán a efectuar la correspondiente liquidación, pagando las deudas sociales y las retribuciones al liquidador, así como también los gastos que demande la liquidación; el saldo se distribuirá a los socios en proporción del capital integrado. La sociedad podrá excluir al socio cuando mediare justa causa, aplicando para ello lo dispuesto en la Ley de Sociedades Comerciales.

**Art. 10-** La sociedad confiere poder a los señores ..... y ....., quienes conjunta o indistintamente gestionarán la constitución de la sociedad hasta la inscripción en el Registro Público de Comercio. Cualquier divergencia en la interpretación de este contrato será resuelta por las disposiciones de la Ley de Sociedades Comerciales y, según el caso, por las disposiciones del Código de Comercio o del Civil.

**Art. 11-** Cada diferencia se someterá a los tribunales ..... renunciando a cualquier otro foro o jurisdicción.

**Art. 12-** En lugar y fecha indicados *ut supra* se firman tantos ejemplares como firmantes y cada uno recibe en este acto su ejemplar.

**C)** Entre los señores ....., estado civil ....., nacionalidad ....., con domicilio en ....., edad ....., documento de identidad (identificar) ....., de profesión ..... y ....., estado civil ....., nacionalidad ....., con domicilio en ....., edad ....., documento de identidad (identificar) ....., de profesión ..... de común acuerdo se ha convenido la constitución de una sociedad colectiva bajo las siguientes cláusulas:

**Art. 1-** La sociedad girará bajo la razón social ".... y .... sociedad colectiva" teniendo su domicilio legal y sede social en la calle ..... de la ....., facultándose a su administración para constituir agencias y sucursales en cualquier lugar del país.

**Art. 2-** El capital social se fija en la suma de ..... pesos (\$.....) aportado e integrado por partes iguales por los dos socios.

**Art. 3-** La sociedad se constituye por el término de ..... años desde la fecha del presente contrato.

**Art. 4-** El objeto social consiste en la producción, fabricación, transformación, compra y venta, distribución de todas clases de ..... Para el cumplimiento de los fines sociales, la sociedad podrá realizar todos los actos y contratos que se relacionen directa o indirectamente con el objeto.

**Art. 5-** La administración de la sociedad estará a cargo de cualesquiera de los dos socios con el carácter de gerente. El uso de la firma social estará a cargo en forma indistinta de cualquier socio, bastando la firma personal con el sello de la razón social. En tal carácter y forma podrán realizar toda operación bancaria con los bancos oficiales, particulares e instituciones de crédito públicas y privadas; comprar, vender, hipotecar y gravar bienes inmuebles, muebles y semovientes; constituirse en acreedores prendarios; otorgar poderes generales y especiales y demandar o contestar demandas. Lo anteriormente detallado no tiene carácter



limitativo, estando los gerentes facultados para realizar cualquier acto lícito relacionado con los fines sociales y únicamente no podrán emplear la firma social en operaciones ajenas al objeto de la sociedad y en garantías o avales en favor de terceros.

**Art. 6-** Ningún socio podrá ceder su parte de capital a terceros extraños a la sociedad sin la conformidad del otro socio.

**Art. 7-** Los socios podrán efectuar retiros mensuales de sumas de dinero en igual proporción a cuenta de las ganancias del ejercicio.

**Art. 8-** En caso de fallecimiento de cualquiera de los dos socios, la sociedad queda disuelta y se procederá a su liquidación con arreglo a lo dispuesto en la norma legal pertinente, salvo que en el plazo de tres meses se incorporen nuevos socios.

**Art. 9-** Anualmente, cada ..... de ....., se confeccionará el inventario y balance social, los que serán aprobados y suscritos por ambos socios. Previa deducción de las sumas que se destinen para reservas, amortizaciones, provisiones y provisiones, las ganancias restantes serán repartidas entre los socios por partes iguales.

**Art. 10-** Si por cualquier causa se produjera la disolución de la sociedad, la correspondiente liquidación será practicada por ambos socios, o por la persona o personas que al efecto designen de común acuerdo, supeditando su cometido a las prescripciones legales sobre la materia.

En la ciudad de ..... a los ..... días del mes de ..... del año ..... se firman de conformidad dos ejemplares de un mismo tenor.

## **5. SOCIEDAD ACCIDENTAL O EN PARTICIPACIÓN**

### **5.1. Generalidades**

En términos generales, las denominaciones accidental o en participación se utilizan en forma indistinta. Es decir, estas expresiones se utilizan como sinónimos o equivalentes. En algunas legislaciones se utiliza: "cuenta en participación"; "sociedad

momentánea", en razón de que con frecuencia tiene por objeto una sola operación; "negocio en participación"; "asociación en participación".

### **5.1.1. Concepto**

Ésta es la forma más simple de sociedad y quizás en ello radique su principal defecto, ya que la carencia de personalidad jurídica no permite una empresa estable y con futuro. Algunos autores incluso sostenían, en algún momento, que solamente podía constituirse para una única y determinada operación comercial.

Es la reunión accidental de dos o más personas cuyo objeto es la realización de una o más operaciones determinadas y transitorias, a cumplirse mediante aportaciones comunes y a nombre personal del socio gestor.

No obstante parte importante de la doctrina niegue a este vínculo el carácter de sociedad y la englobe como un negocio parciario, la Ley de Sociedades Comerciales la tipifica como una sociedad. Es una sociedad anómala, ya que no contrata como tal con los terceros y carece de personalidad jurídica, pero la ley le otorga tal carácter en virtud de crear entre sus componentes un vínculo social que la diferencia sustancialmente de los demás negocios parciarios.

La sociedad en participación o accidental se configura cuando se realiza una actividad singular o aislada, entendiéndose por tal aquella que no se perpetúa en nuevos actos o negocios, aun cuando no se trate necesariamente de un emprendimiento de corta o breve duración. También se utiliza para referirse a la sociedad conformada entre una o varias, o entre éstas y otra u otras personas que actúan con la razón social de algunas de esas sociedades, pero sin firma social que caracterice u ostente la participación aludida.

Para Manuel Ossorio es una "reunión concertada de dos o más personas para una o más operaciones de comercio determinadas y transitorias, en las que trabaja uno, algunos o todos en su nombre individual solamente, sin firma social y sin fijación de domicilio". En tanto, Jean Guyenot expresa: "El carácter propio de una sociedad en participación consiste en que es relativo a uno o varios actos de comercio cuyo objeto nace en el momento en que las partes acuerdan unirse; por ejemplo, el objeto de la sociedad



puede ser la compra entre dos de un cargamento para revenderlo, lo que vulgarmente se llama cuenta a medias, o la compra entre varios de una tala de árboles o de piedras preciosas, para revenderlas, e incluso la colocación de títulos entre el público por intermedio de bancos agrupados en un sindicato llamado de emisión".

### 5.1.2. Características

Este tipo de sociedades nace de un contrato, aunque su constitución no se encuentra necesariamente sometida a las condiciones de fondo, comunes a los demás. Dicha falta de formalidad facilita considerablemente su formación, pero no afecta su regularidad. Es decir, se constituye tan solo mediante el acuerdo de voluntades de los partícipes y no está sometida a los requisitos de forma. Si ello es así para su formación tampoco será necesario para su modificación.

Las características fundamentales son:

A. *Transitoriedad*: la restricción de su objeto a operaciones determinadas y transitorias.

B. *Ocultas*: el carácter oculto de los socios partícipes.

C. *Carencia de personalidad jurídica*: no constituye requisito indispensable de existencia, pues ella es un beneficio otorgado por el legislador, de carácter excepcional y que tiende fundamentalmente a la protección de los terceros que se vinculan con aquéllas para concentrar, en un solo sujeto de derecho, el cumplimiento de las obligaciones que a los mismos les corresponden. Por lo tanto, no siendo sujeto de derecho, carece de capacidad para adquirir derechos y contraer obligaciones y, por ende, otorgar poderes.

D. *Gestor*: actuación a través de un gestor que se desempeña a nombre propio.

E. *Anómala*: por la ausencia de elementos que se consideran esenciales para caracterizar a las sociedades regulares o irregulares.

F. *Carece de denominación social*: en forma expresa lo menciona la Ley de Sociedades Comerciales.

G. *Flexible*: existe una amplia libertad para fijar las pautas sociales correspondientes. No está sometida a requisitos de forma ni se inscribe en el Registro Público de Comercio.

## 5.2. Modelos de contratos

**A)** En la ciudad de ... a los ... días del mes de ... de ....., se reúnen los señores ... (nombre y apellido, nacionalidad, estado civil, documento de identidad, profesión, domicilio), en adelante llamados "socios gestores" y el señor ... (ídem anterior), en lo sucesivo denominado "socio no gestor", y convienen en celebrar el presente contrato de "Sociedad Accidental o en Participación" sujeto a las siguientes cláusulas:

**Art. 1-** La sociedad, que girará sin razón social, fija su domicilio en la calle ..., n° ..., de la ciudad de ..., y se constituye al solo efecto de ... (especificar en forma precisa y clara), con domicilio en la calle ... n° ..., de la ciudad de ..., conforme al convenio suscripto el día ... de ..... de ... que, firmado por las partes, forma parte integrante de este contrato.

**Art. 2-** El capital social se fija en ..... pesos (\$...), que los socios gestores aportan en este acto en dinero efectivo y en partes iguales, y el señor ..., no gestor, la suma de ..... pesos (\$...) en iguales condiciones.

**Art. 3-** Ambos socios por separado (o bien conjunta o alternadamente) se harán cargo de todas las tratativas y las operaciones que se requieran para el logro del objeto, motivo de este contrato accidental. Ejercerá las funciones de administrador el señor ..., quien mensualmente (u otro período) preparará un informe y un balance para considerar entre los socios.

**Art. 4-** Concluidas las operaciones relativas al objeto de este contrato, percibidas las comisiones pactadas para la venta (o cualquier otra forma retributiva) y deducidos los gastos, se reintegrará el capital aportado y se distribuirán las utilidades en la siguiente proporción: el señor ..., el ... por ciento (... %); el señor ..., etcétera. Las pérdidas, si las hubiere, serán soportadas en igual proporción, con la salvedad de que las del socio no gestor no pueden superar el valor de su aporte.

**Art. 5-** Conforme a lo reglado en la cláusula 4 de este contrato, cumplido el objeto social, la sociedad se considera disuelta. Cualquier socio podrá pedir la disolución anticipada, aun cuando no se hubiere concluido con las operaciones en su totalidad; en este supuesto, el socio que la pidiera no tendrá derecho a los beneficios que produjeran las operaciones aún pendientes.



**Art. 6-** En el supuesto del fallecimiento de algunos de los socios, mientras dure la vigencia de este contrato, sus herederos podrán incorporarse a la sociedad, unificando la personería si ello resultare necesario, con todos los derechos y las obligaciones del socio fallecido. Si los herederos optaren por no incorporarse, los demás socios procederán a preparar el balance y la rendición de cuentas, a la fecha del fallecimiento, siguiendo las normas estatuidas en la cláusula 4 de este contrato. El importe que resultare se pagará en ... cuotas mensuales (u otro período), depositándoselas en el juzgado donde se tramitare la sucesión.

En el supuesto de incapacidad de uno de los socios, se practicará el balance y la rendición, pagándose las utilidades y el aporte de capital en ... cuotas mensuales (u otro período; o al contado; o bien, en caso de incapacidad, el socio no prestará sus servicios, continuando en calidad de socio hasta la liquidación de la sociedad).

**Art. 7-** Cualquier divergencia entre los socios o dudas en la interpretación y en la aplicación de este contrato, será dirimida en arbitradores, amigables componedores, nombrados uno por cada parte; de subsistir la discordia entre éstos, se nombrará a un tercero, cuyo fallo será inapelable.

**Art. 8-** Para todos los efectos legales, los socios constituyen sus domicilios reales y especiales en los indicados en el encabezamiento de este contrato, donde se tendrán por buenas y válidas todas las notificaciones judiciales o extrajudiciales.

En prueba de conformidad, los socios firman el presente contrato en lugar y fecha indicados al inicio, hecho en ... ejemplares, de un mismo tenor y a un solo efecto y cada parte recibe el suyo en este acto.

**B)** En la ciudad de ....., a los ..... días del mes de ..... de ....., entre los señores XX, YY y ZZ, mayores de edad, argentinos y hábiles para contratar, domiciliados en ..... y ....., respectivamente, convienen en asociarse entre sí para explotar con fines de lucro una determinada actividad. A tal efecto constituyen una sociedad accidental o en participación, que se registrá por las siguientes disposiciones:

**Art. 1-** Girará sin domicilio ni razón social.

**Art. 2-** Subsistirá al solo objeto de operar en el ramo editorial, específicamente de libros.

**Art. 3-** Como gestor de la sociedad actuará el socio XX, sin invocar la sociedad con su nombre personal, debiendo rendir cuenta de las operaciones en forma mensual.

**Art. 4-** El capital social es de \$ ..... (..... pesos) aportado en este acto por todos los socios a razón de \$..... (..... pesos) cada uno.

**Art. 5-** La sede de la actividad comercial será el domicilio del Sr. XX, estando a cargo de la sociedad el pago del alquiler mensual de \$ ..... (..... pesos).

**Art. 6-** La sociedad podrá disolverse aun cuando algún negocio se halle pendiente, siempre que cualquiera de los socios invoque una causal determinante o le sobreviniese una incapacidad de hecho o de derecho. El socio que solicitare la disolución se verá privado de las utilidades que produzcan los negocios en trámite de finalización.

**Art. 7-** Los estados contables serán mensuales y las utilidades o pérdidas serán soportadas en proporción a los capitales aportados.

**Art. 8-** En caso de fallecimiento de cualquiera de los socios, sus herederos podrán optar entre continuar hasta la terminación de los negocios, percibiendo las utilidades que al socio fallecido le correspondieren, o bien por ceder a los demás socios el capital aportado por una cantidad que será convenida oportunamente.

**Art. 9-** Toda divergencia o duda durante la vigencia del presente contrato o al tiempo de su disolución o liquidación, será sometida al fallo de los árbitros, amigables componedores designados uno por cada parte, y en caso de no poder concordar en su opinión, nombrarán un tercero cuyo fallo será inapelable. Siendo de conformidad de los tres socios las nueve cláusulas precedentes, firman el presente contrato en prueba de ello en tres ejemplares de un mismo tenor y a un solo efecto en el lugar y la fecha señalados *ut supra*.



## 6. SOCIEDAD DE HECHO

### 6.1. Generalidades

Más allá de la doctrina, más allá de los prestigiosos autores que se ocupan y se ocuparon del tratamiento de las sociedades de hecho, hay una realidad inocultable: la vigencia de innumerables sociedades de este tipo, que están, que actúan y que si bien desarrollan negocios, operaciones o actividades de pequeña envergadura, no pueden desconocerse. Están presentes, existen y deben analizarse por medio de la práctica.

Se consideran sociedades no constituidas regularmente las sociedades de hecho y las sociedades irregulares. No existe definición legal. No obstante ello, existen corrientes doctrinarias que, con argumentos, criterios y fundamentos distintos, la definen, obviamente, con conceptos diferentes.

Para Jean Guyenot: "entre los cointerésados en un mismo negocio, en una misma empresa, pueden existir sociedades de hecho, no demostradas por un escrito; en las que se den las características de las sociedades legales, pero sólo tienen valor para lo cumplido; cada cual puede retirarse de ellas cuando le cuadre. A falta de contrato o, si lo hay, a falta de publicidad, la sociedad es nula".

La sociedad comercial de hecho existe toda vez que dos o más personas, sin haber celebrado un contrato de sociedad que responda a uno de los tipos previstos por la ley, efectúan aportaciones para aplicarlas a la producción o intermediación de bienes o servicios configurativos de actos de comercio, con el ánimo de obtener un lucro para repartir entre sí y soportar las pérdidas. Puede ocurrir que no haya instrumento tan deficiente que impida determinar cuál es el tipo propuesto por los socios. Resulta que la sociedad no constituida regularmente en el derecho argentino "es la no instrumentada, o que su instrumentación es tan deficiente que impide tipificarla, pero que pese a ello surge como ente societario a raíz de la actividad económica en común de dos o más personas que practican actos de comercio para repartirse las utilidades y soportar las pérdidas" (Farina).

Con un criterio distinto y sostenido por una minoría de la doctrina, Radresa expresa: "La sociedad de hecho es una persona jurídica de existencia ideal. Es, por ende, susceptible de detentar

derechos y contraer obligaciones. Su carácter de sociedad de hecho la priva de ciertos beneficios que tienen las sociedades regulares, como por ejemplo, la presentación en concurso preventivo, pero nada más”.

### **6.1.1. Objeto**

#### **6.1.1.1. Concepto**

El carácter de comercial en la sociedad de hecho está dado por su objeto; éste está determinado principalmente por la actividad desplegada por la misma.

La designación de su objeto debe ser preciso y determinado. El objeto debe ser descripto en forma concreta y específica, evitando innecesarias o superfluas enunciaciones de hechos, actos o medios dirigidos a su consecución.

### **6.2. Modelo de contrato social**

En la ciudad de..., a los... días de... de..., se reúnen el señor: (nombre y apellido) ..., nacionalidad ..., documento de identidad tipo y n° ..., profesión ..., estado civil ..., edad ..., y el señor ... (ídem), con el objeto de conformar una sociedad de hecho sujeta a las siguientes cláusulas:

**Art. 1-** La sociedad se denomina ..., con domicilio social y legal en ..., de la ciudad de ...

**Art. 2-** El capital social será de \$ ... (..... pesos), integrándose de la siguiente forma: el señor ... aporta e integra en el presente acto la suma de \$ ... (..... pesos) en efectivo; y el señor ... aporta e integra la suma de \$ ... (..... pesos) y un automóvil (detallar características) ..., valuado en \$ ... (..... pesos).

**Art. 3-** El objeto social será la fabricación y la comercialización de ...

**Art. 4-** La sociedad tendrá una duración de 10 (diez) años. En el caso de retiro de uno de los socios, deberá notificar al otro con ... días de anticipación, quedando en esta forma disuelta la sociedad, pero previamente deberá procederse a la conclusión definitiva de todas las operaciones en proceso de realización.



**Art. 5-** En caso de fallecimiento o incapacidad de uno de los socios se procederá a la disolución y liquidación de la misma.

**Art. 6-** El gobierno y la documentación de la sociedad serán ejercidos por los socios en forma indistinta. Éstos no podrán utilizar ni adjudicarse la representación social para cuentas, transacciones u operaciones ajenas a la actividad de la empresa. El socio actuante deberá informar al otro de la gestión realizada.

**Art. 7-** El ejercicio contable abarcará desde el ... y hasta ... de cada año. Al finalizar cada ejercicio se efectuará el Balance General y el Estado de Resultados correspondiente al período. La distribución de las utilidades se efectuará de la siguiente forma: ... En caso de existir pérdidas se aplicará la misma proporción expresada para el supuesto de distribución de utilidades.

**Art. 8-** En caso de disolución, cualquiera fuese su causa, los socios, de común acuerdo, designarán al liquidador; previo pago de las obligaciones sociales, el haber restante se dividirá entre los socios en proporción al capital aportado o en los porcentajes siguientes: .....

En prueba de conformidad, los socios firman el presente contrato, en lugar y fecha indicados en el mismo, hecho en ... ejemplares de un mismo tenor y a un solo efecto y cada parte recibe el suyo en este acto.

## 7. SOCIEDAD DE CAPITAL E INDUSTRIA

### 7.1. Generalidades

Este tipo de sociedades se encuentra dominado por el contrato que lo ha creado. Cada socio posee una parte social denominada interés. Nos referimos a los contratos *intuitu personae*; el contrato de una sociedad de "capital e industria" está dentro de ellos.

#### 7.1.1. Concepto

Se trata de una alianza entre los factores de la producción, que permite al trabajador el empleo económico de sus habilidades. La "sociedad de capital e industria", denominada anteriormente "habilitación o sociedad de capital e industria" en el Código de Comercio, es aquella constituida por uno o más socios que aportan bienes, a los cuales se los llama "socios capitalistas", y por uno o

más socios que aportan únicamente trabajo, denominados "socios industriales". El o los socios capitalistas responden en los resultados de las obligaciones sociales, en forma solidaria e ilimitada, y el o los socios industriales responden hasta las ganancias no percibidas.

Indudablemente, este tipo de sociedades se justifica cuando el negocio o la actividad empresarial requiere los servicios de un técnico para desarrollar tareas especiales dentro de la empresa.

"La sociedad de capital e industria o sociedad de habilitación se estructura por dos personas o grupos de personas: una o varias personas que administran fondos para la negociación en general o para una determinada operación mercantil, y otra u otras personas que entran en la asociación con su industria tan sólo. Si la habilitación fuese con capital fijo para que el socio industrial administre por sí solo, será considerado como socio solidario y los habilitados, cuya firma no figure en la razón social, como comanditarios. El socio industrial debe actuar dentro de las operaciones propias de la sociedad y no puede contratar en nombre de la misma. Por ello no responde con sus bienes propios por las deudas sociales. Los socios capitalistas responden solidariamente. Se estima que este tipo societario es una variedad de la sociedad comanditaria y próximo a las sociedades cooperativas" (Luis Ribó Durán).

### **7.1.2. Razón social**

La denominación social se integra con las palabras "sociedad de capital e industria" o su abreviatura.

Sí actúa bajo una razón social, no podrá figurar en ella el nombre del socio industrial.

La violación de esta norma hará responsable solidariamente al firmante con la sociedad por las obligaciones contraídas.

### **7.1.3. Los socios**

Es imprescindible la existencia de dos clases de socios en este tipo de sociedades. El o los socios capitalistas y el o los socios industriales. El socio capitalista, además de aportar capital, también puede aportar trabajo, sin que ello invalide su calidad de so-



cio capitalista. En cambio, el socio industrial aporta trabajo única y exclusivamente.

Para algunos tratadistas, como el Dr. Rivarola, resulta muy justo que se ubique en situación favorable al socio industrial, ya que ello implica una justa apreciación del valor del trabajo, considerado como elemento definitivo en la formación de la riqueza general y que la tipología social tiene en cuenta al hombre de trabajo que no posee capital, o al especialista técnico que no quiere arriesgar su dinero en empresas comerciales, a las que prefiere aportar el valor de su trabajo. En cambio, para Segovia, la posición del socio industrial de no arriesgar más que los resultados de sus trabajos es injusto y coloca a éste en una situación realmente ventajosa.

#### **7.1.4. Sociedad entre cónyuges**

No es admitida en este tipo de sociedades.

#### **7.1.5. Contenido del contrato constitutivo**

El instrumento de constitución debe contener:

- 1) nombre, edad, estado civil, nacionalidad, profesión, domicilio y número de documento de identidad de los socios;
- 2) razón social o denominación y domicilio de la sociedad. Si en el contrato constare solamente el domicilio, la dirección de su sede deberá inscribirse mediante petición por separado suscrita por el órgano de administración. Se tendrán por válidas y vinculantes para la sociedad todas las notificaciones efectuadas en la sede inscrita;
- 3) designación de su objeto, que debe ser preciso y determinado;
- 4) capital social, que deberá ser expresado en moneda argentina, y la mención del aporte de cada socio;
- 5) plazo de duración, que debe ser determinado;
- 6) organización de la administración, de su fiscalización y de las reuniones de socios;
- 7) reglas para distribuir las utilidades y soportar las pérdidas;

8) cláusulas necesarias para que puedan establecerse con precisión los derechos y obligaciones de los socios entre sí y respecto de terceros;

9) cláusulas atinentes al funcionamiento, disolución y liquidación de la sociedad.

## 7.2. Modelos de contratos sociales

**A)** En la ciudad de ..... a los ..... días del mes de ..... de ....., entre los señores ..... (nombre y apellido, nacionalidad, edad, estado civil, documento de identidad, profesión y domicilio), en lo sucesivo llamados socios capitalistas y los señores ..... (idem anterior), en adelante denominados los socios industriales, convienen en celebrar de común acuerdo el presente contrato de "Sociedad de Capital e Industria", sujeto a las siguientes cláusulas:

**Art. 1-** La sociedad actuará en plaza con la denominación de ..... Sociedad de Capital e Industria; tendrá su domicilio legal en la calle ..... n° .... de la ciudad de ..... Podrá abrir agencias, depósitos y sucursales en cualquier lugar del país.

**Art. 2-** El plazo de duración de la sociedad será de ..... años, a partir de la fecha de este instrumento. Ésta podrá ser renovada por acuerdo de los socios. También los socios pueden disolverla anticipadamente. Cualquiera de los socios puede renunciar a la sociedad, debiendo comunicar tal decisión con una anticipación mínima de ..... días. Si la renuncia fuese de un socio capitalista, la sociedad preparará un balance general a los efectos de determinar, a la fecha de la renuncia, las utilidades correspondientes; el importe de éstas y el aporte de capital respectivo se pagará al renunciante en ..... cuotas mensuales (bimestrales, trimestrales, etc.) a partir de los ... días de la fecha de renuncia. Si el renunciante fuese socio industrial, las utilidades que le correspondan surgirán igualmente de un balance general, pagándose el importe en las mismas condiciones que las fijadas para los socios capitalistas (el contrato puede prever por ..... años, los socios se comprometen a no renunciar a la sociedad, salvo los casos indicados en la cláusula ..... de este contrato).



**Art. 3-** El capital social se fija en la suma de ..... pesos (\$....), que los socios capitalistas aportan en este acto y en la proporción siguiente: el señor ..... la suma de ..... pesos (\$ ....); el señor ..... la suma de ..... pesos (\$ .....) y .....

**Art. 4-** La sociedad se dedicará por cuenta propia o de terceros o asociados a terceros, ya sea en el país o en el extranjero, o por medio de sucursales, a las siguientes actividades: compra, venta, comercialización, distribución, financiación, representación, comisión, consignación, licencias, locación, fabricación, desarrollo, asesoramiento, instalación, reparación, mantenimiento y toda otra operación afin con equipos eléctricos y electrónicos, en especial computadoras y procesadores en general, sus partes, accesorios e insumos para computación, así como todo tipo de *software* con desarrollo propio o de terceros, servicios de procesamiento de datos, participación en licitaciones públicas y privadas, realización de importaciones y exportaciones de todo tipo de productos afines. Para el cumplimiento de sus fines, la sociedad tiene plena capacidad jurídica para adquirir derechos y contraer obligaciones que se relacionen con el objeto social.

**Art. 5-** Actuarán como administradores de la sociedad los señores ....., quienes en conjunto (o indistintamente) tendrán el uso de la firma social. Así, podrán celebrar todo acto lícito y contrato con instituciones bancarias, oficiales y privadas, y organismos estatales; así como también comprar, locar, gravar y vender bienes inmuebles. Les está prohibido el uso de la firma para operaciones extrañas al objeto social o para avalar o garantizar operaciones en favor de terceros extraños al giro comercial. Los administradores pueden ser removidos, cuando mediare justa causa, por el voto de la mayoría del capital.

**Art. 6-** Los socios no podrán hacer ningún acto o contrato que importe competir con el fin comercial de la sociedad. En caso de duda, deberán contar con el consentimiento expreso y unánime de los demás socios.

**Art. 7-** Toda modificación del contrato social deberá aprobarse por unanimidad de votos. La parte de capital de cada socio es intransferible a terceros extraños a la sociedad, salvo que se apruebe por unanimidad de los socios restantes, quienes tendrán

prioridad de compra y el valor que se fije según el resultado del balance que se prepare a tal efecto.

**Art. 8-** En caso de fallecimiento de un socio capitalista, los herederos, previa unificación de la personería si fuese necesario, continuarán en la sociedad con los mismos derechos y obligaciones del fallecido. En el supuesto que los herederos no aceptasen continuar en la sociedad, los socios restantes adquirirán la cuota de capital correspondiente; obligándose al pago de ésta más la utilidad del balance que se prepare a la fecha del fallecimiento en ..... cuotas mensuales (u otro período), iguales y sucesivas a partir de la fecha del balance indicado (con o sin interés); o bien depositarlas en el juzgado donde se tramite la sucesión. En caso de fallecimiento de un socio industrial, la sociedad procederá a preparar el balance a la fecha del deceso, pagando a los herederos las utilidades correspondientes en ..... mensualidades (u otro período; o al contado; con o sin interés) o bien depositarlas a nombre del juez de la sucesión.

**Art. 9-** Los socios capitalistas (puede aclararse los que cumplen tareas en la sociedad) harán retiros mensuales de dinero en proporción al capital aportado, en concepto de "a cuenta de las ganancias del ejercicio en curso" (o bien que se impute a gastos generales como pago de gastos de representación). El socio industrial hará retiros mensuales a cuenta de su participación en los beneficios de la sociedad (o bien puede fijarse un porcentaje sobre la facturación mensual o en proporción a los elementos fabricados).

**Art. 10-** El ejercicio comercial terminará el día .... del mes de ..... de cada año. A esta fecha, los administradores prepararán el balance general e inventario, así como los demás elementos necesarios para la verificación y control de la actividad societaria, que serán puestos a consideración de los socios dentro de los ..... días; una vez aprobados por unanimidad de todos los socios, éstos lo firmarán en prueba de conformidad. Las ganancias resultantes, previa deducción de las reservas, provisiones, provisiones y amortización, se repartirán de la forma siguiente: el ..... % (..... por ciento) a los socios capitalistas, en proporción al capital aportado; el resto, o sea, el ..... % (..... por ciento) a los so-



cios industriales en la misma proporción (o pueden fijarse distintos porcentajes del importe correspondiente).

**Art. 11-** Si se dispusiera la disolución de la sociedad, con el consentimiento unánime de todos los socios, por cualquier causa y en cualquier momento, los administradores practicarán el balance general y liquidación final de la sociedad; previo pago de las deudas sociales, el saldo se distribuirá entre los socios en la misma proporción que fija este contrato para la distribución de las utilidades.

En prueba de conformidad, los socios firman el presente contrato en lugar y fecha indicados al inicio, hecho en ..... ejemplares de un mismo tenor y a un solo efecto y cada parte recibe el suyo en este acto.

**B)** En ..... a los ..... días del mes de ..... de ..... entre el señor ..... (nombre y apellido, nacionalidad, edad, estado civil, profesión, domicilio, documento de identidad n°); el señor..... (ídem) y el señor .....(ídem), se conviene en celebrar el presente contrato de constitución de una Sociedad de Capital e Industria, sujeto a las siguiente cláusulas:

**Art. 1-** La sociedad girará bajo la razón social de ..... Sociedad de Capital e Industria, estableciendo su domicilio legal y su sede social en la calle ..... n° ..... de .....

**Art. 2-** La sociedad tendrá como objeto:

Realizar por cuenta propia, de terceros y/o asociada a terceros, en el país o en el extranjero, la explotación de las siguientes actividades: a) comerciales e industriales: mediante la compraventa, representación y distribución, fabricación, elaboración, producción, transformación y fraccionamiento de productos de perfumería, cosmética, higiene, tocador, farmacéuticos, de veterinaria, artículos y aparatos médicos, sus materias primas, materiales de empaque; y asimismo la explotación de materias primas naturales necesarias para las composiciones utilizadas para todo lo relacionado con el objeto; b) importadora y exportadora: mediante la importación y exportación de los bienes necesarios para el de-

sarrollo del objeto social, ya sea en forma de materia prima y/o productos elaborados.

**Art. 3-** El capital social se fija en la suma de ..... pesos (\$.....) el que es suscrito e integrado en este acto por los socios capitalistas en la siguiente forma: el señor ..... aporta dos maquinarias (describir)..... cuyo valor, según la tasación efectuada por ....., es de ..... pesos (\$.....). El aportante deja constancia de que los bienes indicados están libres de todo impuesto y/o tasa encontrándose en perfecto estado de utilización. El señor ..... suscribe e integra en dinero en efectivo la suma de ..... pesos (\$ .....), lo que hace sumado el valor de tasación de las maquinarias aportadas por el otro socio capitalista el total del capital social. El señor ..... asume el carácter de socio industrial, comprometiéndose a aplicar sus conocimientos técnicos al logro del objeto social, dedicándose a efectuar los diseños, pruebas y demás tareas necesarias para la obtención de los productos que se requieren.

**Art. 4-** La sociedad se constituye por el término de ..... años, contando desde la fecha del presente contrato, con vencimiento el .....

**Art. 5-** Queda expresamente prohibido, sin el consentimiento de los socios restantes, vender, transferir o ceder su capital a terceros.

**Art. 6-** La representación y la administración de la sociedad quedarán a cargo del socio capitalista, señor ....., quien tendrá el uso de la firma social, pudiendo celebrar todo tipo de contratos de compraventas, permutas, explotación de patentes y marcas, etcétera, abrir y cerrar cuentas corrientes bancarias, tomar o conceder créditos, constituirse en acreedor prendario, comprar, vender, hipotecar bienes inmuebles, otorgar poderes especiales o generales, etcétera (la enumeración expuesta precedentemente no es taxativa, sino simplemente enumerativa).

**Art. 7-** El ..... de ..... de cada año será la fecha del cierre del ejercicio comercial, debiéndose confeccionar los estados con-



tables pertinentes de acuerdo con lo establecido por las autoridades competentes.

**Art. 8-** Las utilidades emergentes del estado de resultados, confeccionado de acuerdo a las normas legales vigentes, se distribuirán de la siguiente manera: el .... % se destinará al socio industrial señor .....; el ....% restante se repartirá entre los socios capitalistas en proporción a sus respectivos aportes. En caso de existir pérdidas, serán soportadas por los socios capitalistas en proporción a sus aportes.

**Art. 9-** El socio industrial tendrá voto en la misma proporción que cualquiera de los socios capitalistas.

**Art. 10-** La sociedad se disolverá por el fallecimiento del socio industrial o por algunas de las causales establecidas en la Ley de Sociedades Comerciales y modificatorias.

**Art. 11-** La liquidación de la sociedad se efectuará de acuerdo con lo establecido en la Ley de Sociedades Comerciales y sus modificatorias y estará a cargo del socio administrador.

En prueba de conformidad, se firman tres ejemplares de un mismo tenor y a un solo efecto, en el lugar y fecha indicados *ut supra*.

## 8. SOCIEDAD IRREGULAR

### 8.1. Generalidades

Es aquella sociedad instrumentada dentro de los tipos autorizados pero afectada por cualquier vicio de forma en su constitución.

Para Malagarriga: "una sociedad es irregular cuando en su constitución no han sido llenadas las condiciones de forma exigidas por la ley. Ha mediado el consentimiento, éste carece de vicios, todos los socios son capaces, el objeto es lícito, han sido establecidas las bases para la formación del fondo común y hasta pueden haber

sido también hechas estipulaciones especiales para la distribución de las ganancias y de las pérdidas; pero, en cambio, no se ha dado cumplimiento a las exigencias meramente formales. Dentro de este concepto amplio, las sociedades irregulares comprenden las de hecho, aunque, estrictamente, el concepto de sociedad irregular alude a sociedades con respecto a las cuales, pese a mediar contrato escrito y desprenderse de éste que se trata de sociedades con relación a las cuales deben ser cumplidas las formalidades de publicidad, dichas formalidades han sido omitidas, sea voluntariamente, sea por inadvertencia. En cambio, las sociedades de hecho propiamente dichas son aquellas en las que, por lo general, ni siquiera ha mediado contrato escrito y derivan su existencia de una empresa llevada en común".

### **8.1.1. Características**

1. *Contrato social*: existe contrato social pero adolece de los vicios de forma pues no se encuentra inscrita en el Registro Público de Comercio.

2. *Responsabilidad solidaria e ilimitada*: los socios y quienes contraten por la sociedad responden solidaria e ilimitadamente por las obligaciones sociales, sin poder invocar el beneficio de excusión ni las limitaciones que se funden en el contrato social.

3. *Fragilidad societaria*: cualquiera de los socios de la sociedad no regular puede exigir la disolución. Ésta se producirá a la fecha en que el socio notifique fehacientemente tal decisión a todos los consocios, salvo que la mayoría de éstos resuelva regularizarla dentro del décimo día y, con cumplimiento de las formalidades correspondientes al tipo, se solicite su inscripción dentro de los sesenta días, computándose ambos plazos desde la última notificación.

Los socios que votaron contra la regularización tienen derecho a una suma de dinero equivalente al valor de su parte a la fecha del acuerdo social que la dispone, a menos que opten por continuar en la sociedad regularizada.

4. *Representación de la sociedad*: en las relaciones con los terceros, cualquiera de los socios representa a la sociedad.



## **9. SOCIEDAD DE GARANTÍA RECÍPROCA**

### **9.1. Generalidades**

El objeto principal de esta sociedad es el otorgamiento de garantías a sus socios partícipes mediante la celebración de contratos regulados por la ley de la pequeña y mediana empresa. Asimismo, brinda asesoramiento técnico, económico y financiero a sus socios en forma directa o por medio de terceros contratados a tal fin.

No podrá asignar a un mismo socio partícipe garantía superior al cinco por ciento (5 %) del total garantizado por cada Sociedad de Garantía Recíproca (S.G.R.) Tampoco podrá asignar a obligaciones con el mismo acreedor más del veinte por ciento (20 %) del total garantizado.

No podrá conceder directamente ninguna clase de crédito a sus socios ni a terceros ni realizar actividades distintas a las de su objeto social.

#### **9.1.1. Denominación**

La denominación social deberá contener la indicación "Sociedad de Garantía Recíproca", su abreviatura o las siglas S.G.R..

#### **9.1.2. Tipos de socios**

La Sociedad de Garantía Recíproca estará constituida por socios partícipes y socios protectores.

Serán socios partícipes únicamente las pequeñas y medianas empresas, sean éstas personas físicas o jurídicas, que reúnan las condiciones generales que determine la autoridad de aplicación y suscriban acciones.

A los efectos de su constitución y durante los primeros cinco (5) años toda S.G.R. habrá de contar con un mínimo de ciento veinte (120) socios partícipes. Autorízase a la autoridad de aplicación a modificar estos mínimos en función de las peculiaridades regionales.

Serán socios protectores todas aquellas personas físicas o jurídicas, públicas o privadas, nacionales o extranjeras, que

realicen aportes al capital social y al fondo de riesgo. La sociedad no podrá celebrar contratos de garantía recíproca con los socios protectores.

Es incompatible la condición de socio protector con la de socio partícipe.

### **9.1.3. De la constitución**

Se constituirán por acto único mediante instrumento público que deberá contener:

1. clave única de identificación tributaria de los socios partícipes y protectores fundadores;
2. delimitación de la actividad o actividades económicas y ámbito geográfico que sirva para la determinación de quienes pueden ser socios partícipes en la sociedad;
3. criterios a seguir para la admisión de nuevos socios partícipes y protectores y las condiciones a contemplar para la emisión de nuevas acciones;
4. causas de exclusión de socios y trámites para su consagración;
5. condiciones y procedimientos para ejercer el derecho de reembolso de las acciones por parte de los socios partícipes.

### **9.1.4. Autorización para su funcionamiento**

Una vez inscrita la Sociedad en el Registro Público de Comercio, de acuerdo con la normativa vigente, la autorización a las Sociedades de Garantía Recíproca (S.G.R.) para funcionar será otorgada por la autoridad de aplicación.

### **9.1.5. Capital social**

El capital social de las Sociedades de Garantía Recíproca (S.G.R.) estará integrado por los aportes de los socios y representado por acciones ordinarias nominativas de igual valor y número de votos.



El capital social podrá variar sin requerir modificación del estatuto, entre dicha cifra y un máximo que represente el quíntuplo de la misma.

La participación de los socios protectores no podrá exceder del cuarenta y nueve por ciento (49 %) del capital social. La participación de cada socio partícipe no podrá superar el cinco por ciento (5 %) del mismo.

### **9.1.6. Fondo de riesgo**

La Sociedad de Garantía Recíproca deberá constituir un fondo de riesgo que integrará su patrimonio.

Dicho fondo de riesgo estará constituido por:

1. las asignaciones de los resultados de la sociedad aprobados por la Asamblea General;
2. las donaciones, subvenciones u otras aportaciones que recibiere;
3. los recuperos de las sumas que hubiese pagado la sociedad en el cumplimiento del contrato de garantía asumido a favor de sus socios;
4. el valor de las acciones no reembolsadas a los socios excluidos;
5. el rendimiento financiero que provenga de la inversión del propio fondo en las colocaciones en que fuera constituido;
6. el aporte de los socios protectores.

### **9.1.7. Privilegios**

Las Sociedades de Garantía Recíproca (S.G.R.) tendrán privilegios ante todo acreedor sobre las acciones de sus socios en relación a las obligaciones derivadas de los contratos de garantía recíproca vigentes. Las acciones de los socios partícipes no pueden ser objeto de gravámenes reales.

### **9.1.8. Cesión de las acciones**

Para la cesión se requerirá la autorización previa del consejo de administración y éste la concederá cuando los cesionarios acrediten reunir los requisitos establecidos en los estatutos y

asuman las obligaciones que el cedente mantenga con la Sociedad de Garantía Recíproca.

#### **9.1.9. Aporte de capital**

Los aportes deberán ser integrados en efectivo, como mínimo en un cincuenta por ciento (50 %) al momento de la suscripción. El remanente deberá ser integrado, también en efectivo, en el plazo máximo de un (1) año a contar de esa fecha. La integración total será condición necesaria para que el socio partícipe pueda contratar garantías recíprocas.

#### **9.1.10. Aumento del capital social**

El capital fijado por los estatutos podrá ser aumentado por decisión de la Asamblea General Ordinaria hasta el quintuplo de dicho monto. Cuando el incremento del capital social esté originado por la capitalización de utilidades, las acciones generadas por dicho incremento se distribuirán entre los socios en proporción a sus respectivas tenencias.

Todo aumento de capital que exceda el quintuplo del fijado estatutariamente deberá contar con la aprobación de los dos tercios de los votos totales de la Asamblea General Extraordinaria.

#### **9.1.11. Reducción del capital por pérdidas**

Los socios deberán compensar con nuevos aportes cualquier pérdida que afecte el monto del capital fijado estatutariamente o que exceda del treinta y cinco por ciento (35 %) de las ampliaciones posteriores.

#### **9.1.12. Distribución de los beneficios**

Serán considerados beneficios a distribuir las utilidades líquidas y realizadas obtenidas por la sociedad en el desarrollo de la actividad que hace a su objeto social.



Dichos beneficios serán distribuidos de la siguiente forma:

1. a reserva legal: cinco por ciento (5 %) anual hasta completar el veinte por ciento (20 %) del capital social;

2. el resto tendrá el siguiente tratamiento:

a) la parte correspondiente a los socios protectores podrá ser abonada en efectivo como retribución al capital aportado;

b) la parte correspondiente a los socios partícipes se destinará al fondo de riesgo en un cincuenta por ciento (50 %), pudiendo repartirse el resto entre la totalidad de dichos socios.

### **9.1.13. Órganos sociales**

Los órganos sociales de las Sociedades de Garantía Recíproca (S.G.R.) serán: la Asamblea General, el consejo de administración y la sindicatura, y tendrán las atribuciones que establece la Ley de Sociedades Comerciales para los órganos equivalentes de las sociedades anónimas, salvo en lo que resulte modificado por las normas que crean esta sociedad.

### **9.1.14. De la Asamblea General Ordinaria**

La Asamblea General Ordinaria estará integrada por todos los socios de la Sociedad de Garantía Recíproca y se reunirá por lo menos dos (2) veces al año o cuando, dentro de los términos que disponga la presente ley, sea convocada por el consejo de administración.

Serán de su competencia los siguientes asuntos:

1. fijar la política de inversión de los fondos sociales;

2. aprobar el costo de las garantías, el mínimo de contragarantías que la S.G.R. habrá de requerir al socio partícipe y fijar el límite máximo de las eventuales bonificaciones que podrá conceder el consejo de administración.

### **9.1.15. Consejo de administración**

El consejo de administración estará integrado por tres (3) personas de las cuales dos (2) representarán a los socios partí-

cipes y una (1) representará a los socios protectores y tendrá por función principal la administración y la representación de la sociedad.

El consejo de administración será presidido por uno de los dos representantes de los socios partícipes.

Los miembros del consejo de administración deberán ser previamente autorizados por la autoridad de aplicación para ejercer dichas funciones.

#### **9.1.16. Sindicatura**

Las Sociedades de Garantía Recíproca tendrán un órgano de fiscalización o sindicatura integrado por tres (3) síndicos designados por la Asamblea General Ordinaria.

#### **9.1.17. Requisitos para ser síndico**

Para ser síndico se requerirá:

1. ser abogado, licenciado en economía, licenciado en administración de empresas o contador público con título habilitante;
2. tener domicilio especial en la misma jurisdicción de la Sociedad de Garantía Recíproca (S.G.R.).

#### **9.1.18. Fusión y escisión**

Las Sociedades de Garantía Recíproca (S.G.R.) sólo podrán fusionarse entre sí o escindirse en dos (2) o más sociedades de la misma naturaleza, previa aprobación de la Asamblea General y autorización de autoridad de aplicación.





## **CAPÍTULO 2 ASOCIACIÓN CIVIL Y FUNDACIÓN**

### **1. ASOCIACIÓN CIVIL**

#### **1.1. Conceptos básicos**

Persona jurídica privada, constituida por un conjunto de personas llamadas asociados, que no persigue un fin pecuniario y que tiene como finalidad principal el bien común; posee patrimonio propio y por sus estatutos puede adquirir bienes y no debe subsistir exclusivamente por asignaciones del Estado.

La denominación social debe contener el tipo societario adoptado por el ente, es decir, "Asociación civil".

Las asociaciones civiles pueden tener una gran diversidad de objetivos, pero lo esencial y trascendente es aquello que los tratadistas alemanes denominan "fines ideales"; el fin ideal en la asociación es el bien público, común, general. No obstante ello, la diversidad de objetos pueden considerarse "medios" en relación con la finalidad fundamental.

Para la Inspección General de Justicia, los "medios" constituyen el objeto y la mención del mismo debe efectuarse en forma precisa y determinada mediante la descripción concreta y específica de las actividades a desarrollar.

#### **1.2. Constitución**

##### **1.2.1. Acta constitutiva**

A) Para funcionar como persona jurídica, debe presentarse el formulario correspondiente y el dictamen de precalificación emitido por notario o escribano en caso de que el acta constitutiva o fundacional sea instrumentada en escritura pública, o por abogado si se lo hiciere en instrumento privado.

B) Instrumento público o privado con la inscripción del acta constitutiva o fundacional que debe contener:



1) Si se trata de una nueva entidad, esta acta conviene redactarla de tal manera que contenga:

- a) lugar y fecha cierta de la constitución;
- b) nombre de los fundadores;
- c) aprobación de estatutos. El texto de los mismos puede formar parte del cuerpo del acta, o transcribirse por separado, a continuación de la misma;

d) elección de autoridades, precisando cargos, nombres y términos de mandato;

e) decisión de solicitar la autorización para funcionar como persona jurídica, acordando autorización a una o más personas para gestionarla y facultándolas para aceptar las modificaciones al estatuto que aconseja la Inspección General de Personas Jurídicas.

Esta acta debe estar transcrita en el libro respectivo y firmada por todos los que figuren como fundadores. La copia de la misma a presentar, ante el organismo de control, puede llevar sólo la firma de la o las personas autorizadas.

2) Si se trata de una entidad ya constituida, debe presentarse:

- a) copia del acta de constitución;
- b) copia del acta de asamblea que aprobó los estatutos;
- c) copia del acta de asamblea que eligió la Comisión Directiva;
- d) copia del acta de asamblea que resolvió solicitar la autorización para funcionar como persona jurídica.

#### **1.2.1.1. Modelo**

En la ciudad de ....., a los ... días del mes de ..... de....., se reúnen en....., calle....., N°....., de la localidad de ....., los señores..... con el objeto de constituir una asociación civil de acuerdo con las normas legales vigentes.

Consideran en detalle la iniciativa, proponiendo el Sr. .... la designación como presidente de la Asamblea Constitutiva al Sr. .... Después de un intercambio de opiniones, resuelven en forma unánime:

1. *constitución*: la creación y formación de una Asociación Civil;
2. *denominación*: la Asociación se llamará ".....";
3. *sede social*: se fija su sede social en ".....";
4. *objetivos*: los objetivos de la asociación son ".....";
5. *estatuto*: se adjunta por separado, debiéndose considerar como parte integrante de la presente acta;
6. *comisión directiva*: queda integrada de la siguiente manera:
  - presidente.....;
  - vicepresidente.....;
  - secretario.....;
  - prosecretario.....;
  - tesorero.....;

- protesorero.....;
- vocales titulares.....;
- vocales suplentes.....

7. *Autorización.* Por último, se autoriza a los señores presidente y secretario, respectivamente, para que en nombre de la institución se presenten ante la Inspección General de Justicia a los efectos de solicitar la personalidad jurídica para la entidad y la pertinente aprobación de los estatutos, se les faculta de manera expresa para aceptar y/o proponer las modificaciones, supresiones o incorporaciones que sean necesarias en la documentación requerida por el organismo de contralor.

### **1.2.2. Demostración del patrimonio social**

Debe alcanzar el valor mínimo establecido por el organismo de control (IGJ).

Puede ser acreditado mediante uno de los siguientes medios:

a) *Estado Contable o Inventario de Bienes:* esta documentación debe estar firmada por Contador Público Nacional matriculado;

b) *Depósito Especial:* en dinero efectivo, efectuado a nombre de la entidad y/o Inspector General de Justicia y una o más personas que quedan autorizadas para retirarlo una vez que se ha otorgado la autorización respectiva. El monto de este depósito ha de ser, como mínimo, de \$ 200\*. Este Depósito se efectúa en el Banco de la Nación, Casa Central, Subsuelo, cuenta "Depósitos Oficiales";

c) *Depósito en Custodia de Valores:* realizarlo en la misma forma que el depósito señalado en b).

Las boletas de depósitos deben ser retiradas del Banco de la Nación Argentina —Depósitos Oficiales— y deben extenderse a la orden conjunta del presidente de la asociación y del Inspector General de Justicia (Presidente Asociación ..... o Inspector General de Justicia).

### **1.2.3. Nómina del órgano directivo y del órgano de fiscalización**

Debe presentarse con especificación de cargo, término de mandato, número de Cédula de Identidad de Policía Federal, estado civil y domicilio de cada uno de los integrantes.

#### **Modelo**

##### **Comisión directiva**

- Presidente.....;

\* Monto sujeto a modificación periódica.





### **1.2.5. Presentación**

Se sugiere presentar toda la documentación enumerada a continuación:

- a) en papel de oficio lineado;
- b) textos originales, mecanografiados;
- c) con las firmas autógrafas y aclaración de las mismas del Presidente y Secretario de la entidad;
- d) si por asamblea constitutiva u otra asamblea se ha otorgado poder para correr con el trámite, con la firma del mandatario autorizado y con indicación expresa del documento en que consta el poder respectivo.

### **1.2.6. Causales de denegatoria**

Serán causales para denegar la autorización para funcionar en el carácter de persona jurídica, las siguientes:

1) la existencia, en la vida interna de la entidad, de irreconciliables núcleos antagónicos que comprometan la unidad de la agrupación;

2) la existencia, en los órganos de administración y de fiscalización, de miembros, titulares o suplentes, que se encuentran sometidos a procesos judiciales o policiales, que por la índole de éstos no hicieren posible el desempeño o la permanencia del o los miembros afectados en las funciones respectivas;

3) que el objeto social enunciado sea, directa o indirectamente, de carácter lucrativo o tienda a reportar ventajas económicas para los miembros de la entidad;

4) que la entidad se proponga subsistir de recursos económicos exclusivamente constituidos por aranceles abonados por prestaciones de servicios que otorgue la misma.

### **1.2.7. Modelo de solicitud de restitución**

Señor Inspector de .....

Los suscriptos, en su carácter de presidente y secretario de la ....., se dirigen al señor Inspector General con el objeto de



solicitar —previo cumplimiento de los trámites— se reintegre la personería jurídica a la entidad que representan, autorización derogada por resolución..... de fecha.....

No obstante la medida de referencia, originada en actitudes de mera negligencia de los directivos con mandato en aquellos años ....., la institución ha continuado funcionando ininterrumpidamente desde entonces hasta la fecha y ha desarrollado una actividad de bien público y beneficio para la comunidad, tal como se acredita con el testimonio de las diversas instituciones de la zona y de organismos públicos cuyas constancias se agregan a la presente solicitud.

En los aspectos legales y reglamentarios, la entidad ha celebrado regularmente sus asambleas, sus balances anuales y las memorias que condensan los diversos rubros de la acción socio-cultural que contienen sus objetivos institucionales.

Los libros y la documentación administrativo-contable de la entidad se encuentran a disposición de esa Inspección General para todas las verificaciones que se estimen procedentes.

Asimismo, en asamblea general de asociados, celebrada el día ..... del mes de ..... de ....., y cuya copia autenticada acompañamos, por decisión unánime de la masa societaria, se ha tomado la resolución expresa de gestionar en todas las instancias pertinentes la restitución plena de la personería jurídica de la institución, lo cual refleja elocuentemente la voluntad del importante núcleo de integrantes de esta entidad de bien público.

Por todo ello, al señor Inspector General de Justicia, con el debido respeto, petitionamos:

1) diligenciada en la forma que corresponda esta presentación, se disponga una amplia verificación institucional, contable y legal-administrativa, a fin de comprobar el regular funcionamiento del ente;

2) oportunamente se dicte resolución restituyendo la personería jurídica, dejando sin efecto la resolución....., del ..... de .....de ....., mediante la cual se retiró la autorización legal originaria a la entidad.

Saludamos a Ud. muy atte.,

Presidente

Secretario

### 1.3. Estatuto tipo

La utilización del estatuto que se transcribe a continuación deberá adecuarse a la constitución de cada tipo de asociación, pero siempre que satisfaga los recaudos legales y jurisprudenciales pertinentes.

#### 1.3.1. Modelo

##### TÍTULO I

##### DENOMINACIÓN, DOMICILIO Y OBJETO SOCIAL

**Art. 1-** Con la denominación de Asociación Civil ..... se constituye el día..... del mes de ..... de..... una entidad sin fines de lucro, con domicilio legal en la Ciudad de .....

**Art. 2-** Son sus propósitos.....

##### TÍTULO II

##### CAPACIDAD, PATRIMONIO Y RECURSOS SOCIALES

**Art. 3-** La asociación está capacitada para adquirir bienes y contraer obligaciones. Podrá, en consecuencia, operar con instituciones bancarias públicas y privadas.

**Art. 4-** El patrimonio se compone de los bienes que posee en la actualidad y de los que adquiera en lo sucesivo por cualquier título y de los recursos que obtenga por: 1) las cuotas ordinarias y extraordinarias que abonan los asociados; 2) las rentas de sus bienes; 3) las donaciones, herencias, legados y subvenciones; 4) el producto de beneficios, rifas, festivales y de toda otra entrada que pueda obtener lícitamente de conformidad al carácter no lucrativo de la institución.

##### TÍTULO III

##### ASOCIADOS. CONDICIONES DE ADMISIÓN. RÉGIMEN DISCIPLINARIO

**Art. 5-** Se establecen las siguientes categorías de asociados: a) activos: los que invistan en carácter de ....., tengan más de dieciocho años de edad y sean aceptados por la Comisión Directiva; b) honorarios: los que en atención a los servicios prestados a la asociación o a determinadas condiciones personales, sean



designados por la asamblea a propuesta de la Comisión Directiva o de un .....% de los asociados con derecho a voto. La pertenencia a esta categoría es una mera mención honorífica y, por lo tanto, no implica reconocer derechos ni imponer obligaciones. Los asociados honorarios que deseen tener los mismos derechos que los activos deberán solicitar su admisión en esta categoría, a cuyo efecto se ajustarán las condiciones que el presente estatuto exige para la misma\*.

**Art. 6-** Los asociados activos tienen las siguientes obligaciones y derechos: 1) abonar las contribuciones ordinarias y extraordinarias que establezca la asamblea; 2) cumplir las demás obligaciones que impongan este estatuto, reglamento y las resoluciones de la asamblea y Comisión Directiva; 3) participar con voz y voto en las asambleas cuando tengan una antigüedad de .... años y ser elegidos para integrar los órganos sociales; 4) gozar de los beneficios que otorga la entidad.

**Art. 7-** Perderá su carácter de asociado el que hubiere dejado de reunir las condiciones requeridas por este estatuto para serlo.

El asociado que se atrase en el pago de tres cuotas o de cualquier otra contribución establecida, será notificado fehacientemente de su obligación de ponerse al día con la Tesorería Social. Pasado un mes de la notificación sin que hubiera regularizado su situación, la Comisión Directiva podrá declarar la cesantía del socio moroso.

Se perderá también el carácter de asociado por fallecimiento, renuncia o expulsión.

**Art. 8-** La Comisión Directiva podrá aplicar a los asociados las siguientes sanciones: a) amonestación, suspensión, cuyo plazo máximo no podrá exceder de un año; b) expulsión, la que se graduará de acuerdo con la gravedad de la falta y con las circunstancias del caso por las siguientes causas: 1) incumplimiento de las obligaciones impuestas por el estatuto, reglamento o resoluciones de las asambleas y de la Comisión Directiva; 2) conducta notoria; 3) hacer voluntariamente daño a la asocia-

\* Además de las enunciadas, pueden agregarse algunas de las siguientes categorías de socios, de acuerdo a las características de la Asociación: *vitalicios*: que serán los asociados activos que alcancen una antigüedad ininterrumpida en la Asociación de ..... años; *adherentes*: que serán los que no reúnan las calidades para ser socio activo, pagarán cuota social y tendrán derecho a voz, pero no a voto, y no podrán ser elegidos para integrar los órganos sociales; *cadete*: serán los menores de dieciocho años de edad, deberán acompañar su solicitud de ingreso con la autorización de sus padres o representantes legales, abonarán cuota social, no tendrán voz ni voto en las asambleas, pero podrán gozar de los beneficios sociales.

ción, provocar desórdenes graves en su seno u observar una conducta que sea notoriamente perjudicial a los intereses sociales.

**Art. 9-** Las sanciones disciplinarias a que se refiere el artículo anterior serán resueltas por la Comisión Directiva previa defensa del inculcado. En todos los casos, el afectado podrá interponer — dentro del término de treinta días de notificado de la sanción — el recurso de apelación por ante la primera asamblea que se celebre. La interposición del recurso tendrá efecto suspensivo. En cuanto a sus derechos de asociado, en el supuesto de ejercer el socio sancionado un cargo dentro de los Órganos de Administración o Fiscalización, podrá ser suspendido por dicho Órgano en ese carácter hasta tanto resuelva su situación la asamblea respectiva.

#### TÍTULO IV

#### COMISIÓN DIRECTIVA Y ÓRGANO DE FISCALIZACIÓN

**Art. 10-** La asociación será dirigida y administrada por una Comisión Directiva compuesta de cinco miembros titulares, que desempeñarán los siguientes cargos: Presidente, Secretario, Tesorero y dos Vocales. El mandato de los mismos durará dos años. Habrá además dos Vocales suplentes, cuyos mandatos también durarán dos años.

Habrá un Órgano de Fiscalización compuesto de dos miembros titulares y tendrá un miembro suplente. Sus mandatos durarán dos años.

En todos los casos, los mandatos son únicamente revocables por la asamblea. Los miembros de los órganos sociales podrán ser reelegidos.

**Art. 11-** Para integrar los órganos sociales se requiere pertenecer a la categoría de socio activo con una antigüedad de dos años y ser mayor de edad.

**Art. 12-** En caso de licencia, renuncia, fallecimiento o cualquier otra causa que ocasione la vacancia transitoria o permanente de un cargo titular, entrará a desempeñarlo quien corresponda por orden de lista. Este reemplazo se hará por el término de la vacancia y siempre que no exceda el mandato por el que fuera elegido dicho suplente.



**Art. 13-** Si el número de miembros de la Comisión Directiva quedara reducido a menos de la mayoría absoluta del total, habiendo sido llamados todos los suplentes a reemplazar a los titulares, los restantes deberán convocar a asamblea dentro de los quince días para celebrarse dentro de los treinta días siguientes, a los efectos de su integración. En caso de vacancia total del cuerpo, el Órgano de Fiscalización cumplirá dicha convocatoria, todo ello sin perjuicio de las responsabilidades que incumban a los miembros directivos renunciantes.

En ambos casos, el órgano que efectúa la convocatoria tendrá todas las facultades inherentes a la celebración de la asamblea o de los comicios.

**Art. 14-** La Comisión Directiva se reunirá una vez por mes, el día y hora que determine en su primera reunión anual y además toda vez que sea citada por el Presidente o a pedido del Órgano de Fiscalización o dos de sus miembros, debiendo en estos últimos casos celebrarse la reunión dentro de los siete días. La citación se hará por circulares y con cinco días de anticipación. Las reuniones se celebrarán válidamente con la presencia de la mayoría absoluta de sus miembros, requiriéndose para las resoluciones el voto de igual mayoría de los presentes, salvo para las reconsideraciones que requerirán el voto de las dos terceras partes, en sesión de igual o mayor número de asistentes de aquella en que se resolvió el tema a reconsiderar.

**Art. 15-** Son atribuciones y deberes de la Comisión Directiva:

a) ejecutar las resoluciones de las asambleas, cumplir y hacer cumplir este Estatuto y los Reglamentos, interpretándolos en caso de duda con cargo de dar cuenta a la asamblea más próxima que se celebre;

b) ejercer la administración de la asociación;

c) convocar a asambleas;

d) resolver la admisión de los que solicitan ingresar como socios;

e) cesantear o sancionar a los asociados;

f) nombrar al personal necesario para el cumplimiento de la finalidad social, fijarle sueldo, determinarle las obligaciones, sancionarlo y despedirlo;

g) presentar a la asamblea general ordinaria la Memoria, Balance General, Inventario, Cuenta de Gastos y Recursos e Informe del Órgano de Fiscalización. Todos estos documentos deberán ser puestos en conocimiento de los socios con la anticipación requerida para la convocatoria a asamblea ordinaria;

h) realizar los actos que especifican los arts. 1881 y concordantes del Código Civil, con cargo de dar cuenta a la primera asamblea que se celebre, salvo los casos de adquisición y enajenación de inmuebles y constitución de gravámenes sobre éstos en que sería necesaria la autorización previa de la asamblea;

i) dictar las reglamentaciones internas necesarias para el cumplimiento de las finalidades, las que deberán ser aprobadas por la asamblea y presentadas a la Inspección General de Justicia a los efectos determinados en las Normas de dicho Organismo, sin cuyo requisito no podrán entrar en vigencia. Exceptúanse aquellas reglamentaciones que no tengan contenido estatutario.

**Art. 16-** El Órgano de Fiscalización tendrá las siguientes atribuciones y deberes:

a) controlar permanentemente los libros y la documentación contable respaldatoria de los asientos volcados, fiscalizando la administración, comprobando el estado de la caja y la existencia de los fondos, títulos y valores;

b) asistir a las sesiones de la Comisión Directiva cuando lo estime conveniente, con voz y sin voto, no contándose su asistencia a los efectos del quórum;

c) verificar el cumplimiento de las leyes, estatutos y reglamentos, en especial en lo referente a los derechos de los socios y las condiciones en que se otorgan los beneficios sociales;

d) anualmente, dictaminará sobre la Memoria, Inventario, Balance General y Cuenta de Gastos y Recursos presentadas por la Comisión Directiva a la asamblea ordinaria al cierre del ejercicio;

e) convocar a asamblea ordinaria cuando omitiere hacerlo la Comisión Directiva, previa intimación fehaciente a la misma por el término de quince días;

f) solicitar la convocatoria a asamblea extraordinaria cuando lo juzgue necesario, poniendo los antecedentes que fundamentan su pedido en conocimiento de la Inspección General de Justicia cuando se negare a acceder a ello la Comisión Directiva;

g) convocar, dando cuenta al Organismo de Control, a asamblea extraordinaria cuando ésta fuera solicitada infructuosamente a la Comisión Directiva por los asociados;

h) vigilar las operaciones de liquidación de la asociación.

El órgano de Administración cuidará de ejercer sus funciones de modo que no entorpezca la regularidad de la administración social.



## TÍTULO V DEL PRESIDENTE

**Art. 17-** Corresponde al Presidente o a quien lo reemplace estatutariamente:

- a) ejercer la representación de la asociación;
- b) citar a las asambleas y convocar a las sesiones de la Comisión Directiva y presidirla;
- c) tendrá derecho a voto en las sesiones de la Comisión Directiva al igual que los demás miembros del cuerpo y, en caso de empate, votará nuevamente para desempatar;
- d) firmar con el Secretario las actas de las asambleas y de la Comisión Directiva, la correspondencia y todo documento de la asociación;
- e) autorizar con el Tesorero las cuentas de gastos, firmando los recibos y demás documentos de la Tesorería de acuerdo con lo resuelto por la Comisión Directiva. No permitirá que los fondos sociales sean invertidos en objetos ajenos a lo prescripto por este estatuto;
- f) dirigir las discusiones, **suspender** y levantar las sesiones de la Comisión Directiva y asambleas cuando se altere el orden y falte el respeto debido;
- g) velar por la buena marcha y administración de la asociación, observando y haciendo observar el estatuto, reglamentos, las resoluciones de las asambleas y de la Comisión Directiva;
- h) sancionar a cualquier empleado que no cumpla con sus obligaciones y adoptar las resoluciones en los casos imprevistos. En ambos supuestos será *ad referendum* de la primera reunión de la Comisión Directiva.

## TÍTULO VI DEL SECRETARIO

**Art. 18-** Corresponde al Secretario o a quien lo reemplace estatutariamente:

- a) asistir a las asambleas y sesiones de la Comisión Directiva, redactando las actas respectivas, las que asentará en el libro correspondiente y firmará con el Presidente;
- b) firmará con el Presidente la correspondencia y todo documento de la asociación;

c) citar a las sesiones de la Comisión Directiva de acuerdo con lo prescripto por el art. 14;

d) llevar el Libro de Actas y, juntamente con el Tesorero, el Registro de Asociados.

## TÍTULO VII DEL TESORERO

**Art. 19-** Corresponde al Tesorero o a quien lo reemplace estatutariamente:

a) asistir a las sesiones de la Comisión Directiva y a las asambleas;

b) llevar juntamente con el Secretario el Registro de Asociados; será responsable de todo lo relacionado con el cobro de las cuotas sociales;

c) llevar los libros de contabilidad;

d) presentar a la Comisión Directiva balances mensuales y preparar, anualmente, el Balance General y Cuenta de Gastos y Recursos e Inventario correspondientes al ejercicio vencido que, previa aprobación de la Comisión Directiva, serán sometidos a la asamblea ordinaria;

e) firmar con el Presidente los recibos y demás documentos de Tesorería efectuando los pagos resueltos por la Comisión Directiva;

f) depositar en una institución bancaria a nombre de la asociación y a la orden conjunta del Presidente y Tesorero, los fondos ingresados a la Caja Social, pudiendo retener en la misma hasta la suma que la Comisión Directiva determine;

g) dar cuenta del estado económico de la entidad a la Comisión Directiva y al Órgano de Fiscalización toda vez que se le exija.

## TÍTULO VIII DE LOS VOCALES TITULARES Y SUPLENTES

**Art. 20-** Corresponde a los Vocales Titulares:

a) asistir a las asambleas y sesiones de la Comisión Directiva con voz y voto;

b) desempeñar las comisiones y tareas que la Comisión Directiva les confíe.



Corresponde a los Vocales Suplentes:

a) entrar a formar parte de la Comisión Directiva en las condiciones previstas en estos estatutos;

b) podrán concurrir a las sesiones de la Comisión Directiva con derecho a voz pero no a voto. No será computable su asistencia a los efectos del quórum.

## TÍTULO IX ASAMBLEAS

**Art. 21-** Habrá dos clases de asambleas generales: Ordinarias y Extraordinarias. Las Asambleas Ordinarias tendrán lugar una vez por año, dentro de los primeros cuatro meses posteriores al cierre de ejercicio cuya fecha de clausura será el 31 de diciembre de cada año y en ellas se deberá:

a) considerar, aprobar o modificar la Memoria, Balance General, Inventario, Cuenta de Gastos y Recursos e Informe del Órgano de Fiscalización;

b) elegir, en su caso, a los miembros de los órganos sociales, titulares y suplentes;

c) fijar la cuota social y determinar las pautas para su actualización, las que serán instrumentadas por la Comisión Directiva;

d) tratar cualquier otro asunto incluido en el Orden del Día;

e) tratar los asuntos propuestos por un mínimo del 5 % de los socios y presentados a la Comisión Directiva dentro de los treinta días de cerrado el ejercicio anual.

**Art. 22-** Las Asambleas Extraordinarias serán convocadas siempre que la Comisión Directiva lo estime necesario, o cuando lo soliciten el Órgano de Fiscalización o el 5 % de los socios con derecho a voto. Estos pedidos deberán ser resueltos dentro de un término de diez días y celebrarse la asamblea dentro del plazo de treinta días y, si no se tomase en consideración la solicitud o se negare infundadamente, podrá requerirse en los mismos términos y procedimiento al Órgano de Fiscalización, quien la convocará o se procederá de conformidad con la norma legal que lo determine.

**Art. 23-** Las asambleas se convocarán por circulares remitidas al domicilio de los socios con veinte días de anticipación. Con la misma antelación deberá ponerse a consideración de los socios la Memoria, Balance General, Inventario, Cuenta de Gastos y Recursos e Informe del Órgano de Fiscalización.

Cuando se sometan a consideración de la asamblea reformas al estatuto o reglamentos, el proyecto de las mismas deberá ponerse a disposición de los socios con idéntico plazo.

En las asambleas no podrán tratarse otros asuntos que los incluidos expresamente en el Orden del Día, salvo que se encontrare presente la totalidad de los asociados con derecho a voto y se votare por unanimidad la incorporación del tema.

**Art. 24-** Las asambleas se celebrarán válidamente, aun en los casos de reforma de estatutos y de disolución social, sea cual fuere el número de socios concurrentes, media hora después de la fijada en la convocatoria si antes no se hubiera reunido ya la mayoría absoluta de los socios con derecho a voto.

Serán presididas por el Presidente de la entidad o, en su defecto, por quien la asamblea designe por mayoría simple de votos emitidos. Quien ejerza la Presidencia sólo tendrá voto en caso de empate.

**Art. 25-** Las resoluciones se adoptarán por mayoría absoluta de votos emitidos salvo cuando este estatuto se refiera expresamente a otras mayorías. Ningún socio podrá tener más de un voto y los miembros de la Comisión Directiva y Órgano de Fiscalización no podrán votar en asuntos relacionados con su gestión.

Los socios que se incorporen una vez iniciado el acto sólo tendrán voto en los puntos aún no resueltos.

**Art. 26-** Con la anticipación prevista se pondrá a exhibición de los asociados el padrón de los que están en condiciones de intervenir, quienes podrán efectuar reclamos hasta cinco días antes del acto, los que deberán resolverse dentro de los dos días siguientes. No se excluirá del padrón a quienes, pese a no estar al día con la Tesorería, no hubieren sido efectivamente cesanteados. Ello sin perjuicio de privársele de su participación en la asamblea si no abonan la deuda pendiente hasta el momento del inicio de la misma.

## TÍTULO X DISOLUCIÓN Y LIQUIDACIÓN

**Art. 27-** La asamblea no podrá decretar la disolución de la Asociación mientras haya una cantidad de asociados dispuestos a sostenerla, que posibilite el regular funcionamiento de los órganos sociales.



De hacerse efectiva la disolución, se designarán los liquidadores que podrán ser la misma Comisión Directiva o cualquier otra comisión de asociados que la asamblea designe.

El Órgano de Fiscalización deberá vigilar las operaciones de liquidación de la Asociación. Una vez pagadas las deudas, el remanente de bienes se destinará a una institución de bien común, con personería jurídica, domicilio en el país y exención de todo gravamen en los órdenes nacional, provincial y municipal. La destinataria del remanente de bienes será designada por la Asamblea de disolución.

## TÍTULO XI DISPOSICIÓN TRANSITORIA

**Art. 28-** No se exigirá antigüedad durante los primeros dos años desde la constitución de la entidad.

## 2. FUNDACIÓN

### 2.1. Concepto y características

Es una persona jurídica de carácter privado que se constituye mediante el aporte patrimonial de una o más personas, cuyo objeto fundamental es el bien común, el interés público y no tiene propósito de lucro.

Las características fundamentales de las fundaciones son:

- son personas jurídicas independientes en forma absoluta de la persona del fundador;
- no deben subsistir exclusivamente de asignaciones del Estado y su funcionamiento requiere la autorización del organismo de control;
- no requieren pluralidad de personas;
- el fundador no puede ser uno de los favorecidos directos de la fundación porque se destruiría su espíritu y razón de ser.
- tienen carácter de perpetuidad;
- el capital inicial debe posibilitar razonablemente el cumplimiento de los objetivos propuestos;
- es imprescindible un acto constitutivo escrito.

## **2.2. Denominación social**

La denominación social debe contener el tipo societario adoptado por el ente, es decir, la palabra "fundación".

Las fundaciones deben abstenerse de utilizar en sus papeles, documentos, presentaciones, etcétera, siglas que no se encuentren incluidas en la denominación social presente en el estatuto.

## **2.3. Constitución e inscripción**

Con el objeto de poder actuar como una persona jurídica, la fundación debe acreditar su constitución y designación de autoridades mediante escritura pública o por instrumento privado de autenticidad certificado por escribano público.

En el acto constitutivo y en la redacción del estatuto, deben seguirse las prescripciones de la norma legal pertinente.

### **2.3.1. Documentación a presentar**

#### **2.3.1.1. Solicitud de reconocimiento**

Señor:  
Inspector General de Justicia  
S/D

Los suscriptos, en su carácter de presidente y secretario de la fundación....., tienen el agrado de dirigirse a usted con la finalidad de comenzar los trámites y gestiones para el reconocimiento de esta entidad como persona jurídica.

En virtud de lo expuesto precedentemente, y de acuerdo con las normas legales vigentes, se adjunta la documentación requerida:

- formularios correspondientes (Constitución y Reserva de denominación efectuada con anterioridad, respectivamente);
- acta constitutiva con la certificación de firmas efectuadas por el escribano autorizante;
- estatuto social;
- nómina del órgano de administración;
- plan trienal de actividades;
- bases presupuestarias del primer trienio;
- boleta de depósito bancario en demostración del capital inicial (fijóse en \$ 12.000\*, doce mil pesos, el mínimo);

\* Sujeto a modificación periódicamente.



- certificado de buena conducta, expedido por la Policía Federal, y el de Antecedentes Judiciales otorgado por el Registro Nacional de Reincidencia y Estadística Criminal (no es obligatorio en algunas legislaciones);

- arancel pertinente.

El consejo de administración por acta constitutiva autoriza a ..... conjunta o alternativamente a ..... para gestionar el funcionamiento como persona jurídica y la faculta para contestar las vistas conferidas y aceptar o no los cambios aconsejados por la I.G.J.

En función de lo expuesto, solicitamos al señor Inspector General, previo cumplimiento de los trámites que correspondan, se conceda a esta entidad la personalidad jurídica que se peticiona.

Dios guarde al señor Inspector General.

.....  
Presidente

.....  
Secretario

### 2.3.1.2. Acta constitutiva

Puede formalizarse por instrumento público (escritura) o por instrumento privado con certificación notarial de las firmas de los constituyentes.

En el primer caso, debe presentarse testimonio de la respectiva escritura; en el segundo supuesto, original del documento privado con la certificación de firmas hecha por el escribano autorizante.

#### MODELO (instrumento privado)

En la ciudad de ....., a los ..... días del mes de ..... de ....., el Sr. ...., nacionalidad ..... nacido el ....., profesión ....., estado civil ..... documento de identidad (detallar) N° ....., domiciliado en ....., en su carácter de fundador, constituye en este acto una entidad civil sin fines de lucro, bajo la forma jurídica de *Fundación* con la finalidad de realizar:

- *Fines*: (mencionar detalladamente los objetivos).
- *Denominación social*: la Fundación se llamará ".....".
- *Sede social*: se fija la sede social en .....
- *Capital inicial*: el fundador aporta como capital inicial la suma de ..... pesos (\$ ..... ) (no podrá ser inferior a doce mil

pesos), en dinero efectivo, comprometiéndose a donar a la Fundación a el/los año/s de la presente la suma de \$ ..... en dinero efectivo. (Asimismo, se aceptarán donaciones que se reciban de personas físicas, instituciones y/o impresas).

–*Consejo de Administración:* se integra mediante este acto el Consejo de Administración de la siguiente forma: Presidente, Sr.....; Vicepresidente, Sr.....; Secretario, Sr..... y Tesorero, Sr..... (detallar la fecha de nacimiento, estado civil, nacionalidad, profesión, documento de identidad y domicilio de cada integrante. Como mínimo deben ser tres –3– miembros).

El Consejo de Administración tendrá todas las facultades necesarias para el cumplimiento del objeto de la Fundación dentro de las condiciones fijadas en el Estatuto.

El fundador, por disposición expresa en el Estatuto, se reserva el derecho de ocupar un cargo en el Consejo de Administración y la designación de los restantes consejeros de acuerdo con lo dispuesto en el Estatuto.

*Autorización:* el Consejo de Administración, por medio de su Presidente, queda autorizado a gestionar la personería jurídica ante la Inspección General de Justicia, comprometiéndose a efectuar las modificaciones que dicho organismo considere necesarias para obtener la aprobación definitiva ya sea en el acta constitutiva como en el Estatuto que se acompaña por separado.

Se cierra el acta constitutiva en la fecha indicada siendo las .....hs.

Los presentes firman la misma de conformidad.

### 2.3.1.3. Estatutos

En el caso de que el texto estatutario no esté incluido en el cuerpo del acta constitutiva, también dicho Estatuto debe ser firmado (y autenticadas las firmas por escribano) por los fundadores.

## MODELO A

DENOMINACIÓN. DOMICILIO.  
PLAZO DE DURACIÓN. OBJETO SOCIAL

**Art. 1–** En la ciudad de ....., donde fija su domicilio legal, a los ..... días del mes de ..... de ..... queda constituida por el plazo de noventa y nueve años una fundación que se denominará “Fundación.....”, la que podrá tener representación o delegaciones en cualquier punto de la República.



### *Objeto*

**Art. 2-** La fundación tendrá por objeto.....

### *Capacidad*

**Art. 3-** La fundación tiene plena capacidad jurídica para adquirir derechos y contraer obligaciones que tengan relación directa o indirecta con el cumplimiento del objeto fundacional.

### *Patrimonio*

**Art. 4-** El patrimonio inicial de la fundación estará integrado por la suma de ..... pesos (\$ .....) aportado ..... el/los fundador/es conforme al siguiente detalle: ..... pesos, ..... pesos; dicho patrimonio podrá acrecentarse con los siguientes recursos: a) el importe de los fondos que se reciban en calidad de subsidios, legados, herencias o donaciones, los que no podrán aceptarse sino cuando las condiciones impuestas se conforman al objeto e intereses de la fundación; b) las rentas e intereses de sus bienes; c) los aportes de todas aquellas personas que deseen cooperar con los objetivos de la institución; d) toda otra fuente lícita de ingresar acorde al carácter sin fin de lucro de la entidad.

### *Consejo de Administración*

**Art. 5-** La fundación será dirigida y administrada por un Consejo de Administración integrado por seis miembros que durarán en sus cargos pudiendo ser elegidos indefinidamente.

**Art. 6-** Los integrantes del Consejo de Administración serán designados por el propio Consejo en la reunión anual que corresponda debiendo distribuirse entre ellos los siguientes cargos: Presidente, Vicepresidente, Secretario, Prosecretario, Tesorero y Protesorero. Los primeros consejeros serán designados por los fundadores en el Acta de Constitución.

**Art. 7-** El Consejo se reunirá en sesión ordinaria una vez por mes y en sesión extraordinaria cuando lo decida su Presidente o a pedido de por lo menos dos de sus miembros, debiendo realizarse la reunión, en este caso, dentro de los diez días de efectuada la solicitud. Las citaciones se harán por medio de comunicaciones fehacientes con cinco días de anticipación, re-

mitidas a los domicilios registrados en la fundación por los Consejeros. Dentro de los ciento veinte días de cerrado el ejercicio económico anual se reunirá el Consejo de Administración a los efectos de considerar la memoria, inventario, balance general y cuenta de gastos y recursos. Con las citaciones se remitirá copia de la documentación a tratar así como el respectivo orden del día.

**Art. 8-** El consejo sesionará válidamente con la presencia de la mitad más uno de sus integrantes y decidirá por mayoría absoluta de votos presentes, dejándose constancia de sus deliberaciones en el libro de actas.

**Art. 9-** Los consejeros podrán ser removidos con el voto de las dos terceras partes de los integrantes del cuerpo.

**Art. 10-** Los consejeros no podrán percibir retribuciones por el ejercicio de sus cargos.

**Art. 11-** El Consejo de Administración podrá delegar facultades ejecutivas en una o más personas, sean éstas miembros o no del Consejo de Administración.

**Art. 12-** Son deberes y atribuciones del Consejo de Administración: a) ejercer, por intermedio de su presidente o de quien lo reemplace, la representación de la fundación en todos los actos judiciales, extrajudiciales, administrativos, públicos o privados en que la firma esté interesada; b) cumplir y hacer cumplir el Estatuto, dictar los reglamentos de orden interno necesarios para el cumplimiento de las finalidades de la fundación, los que deberán ser aprobados por la I.G.J., sin cuyo requisito no podrán entrar en vigencia; c) comprar, vender, permutar, ceder, gravar o transferir bienes inmuebles, muebles, valores, títulos públicos, acciones o derechos de cualquier naturaleza necesarios o convenientes para el cumplimiento de los fines de la fundación requiriéndose para el caso de venta, permuta, cesión o gravámenes de bienes inmuebles la decisión de las dos terceras partes de los integrantes del consejo; d) designar, suspender y destituir al personal de la fundación fijando sus funciones y remuneraciones; e) conferir y revocar poderes generales y especiales; f) aceptar herencias, legados y donaciones y darles el destino correspondiente; g) abrir cuentas corrientes, solicitar préstamos en instituciones bancarias oficiales o privadas, disponer inversiones de fondo y pagar de gastos; h) confeccionar al día ..... fecha de cierre de ejercicio social y aprobar la memoria, inventario, balance general y cuentas de gastos y recursos; i) reformar el Estatuto en todas sus partes, excepto en el supuesto previsto en el artículo 17, segundo párrafo que no podrá ser modificado; j) efectuar todos



los actos lícitos necesarios relacionados con el objeto fundacional que constituye el fin de su creación incluyendo los enumerados en el Código Civil.

#### *Del Presidente*

**Art. 13-** Son funciones propias del Presidente y, en su caso, del Vicepresidente: a) representar a la fundación; b) convocar a las reuniones y sesiones del Consejo de Administración y presidirlas; c) firmar con el Secretario las actas de reuniones del Consejo de Administración, la correspondencia y todo otro documento de naturaleza institucional; d) librar cheques con su firma y la del Tesorero y/o Secretario en orden conjunta o con las de quienes lo reemplacen; e) autorizar con el Tesorero las cuentas de gastos, firmando los recibos y demás documentación de la tesorería de acuerdo con lo resuelto por el Consejo de Administración, no permitiendo que los fondos sociales sean invertidos en objetos ajenos a lo prescrito por este Estatuto, reglamentos de orden interno y resoluciones del consejo; y f) preparar juntamente con el Secretario y Tesorero el proyecto de memoria, como asimismo el balance general y cuenta de gastos y recursos, los que se presentarán al Consejo de Administración y, una vez aprobados, a la I.G.J.

#### *Del Secretario*

**Art. 14-** Son funciones del Secretario y, en su caso, del Prosecretario: a) redactar y firmar con el Presidente las actas de las reuniones del Consejo de Administración, las que se asentarán en el libro correspondiente; b) preparar juntamente con el Presidente el proyecto de memoria, inventario, balance general y cuenta de gastos y recursos; firmar con el Presidente la correspondencia y todo documento de carácter institucional; c) comunicar a los consejos las sesiones del Consejo de Administración que fueron convocados por el Presidente o a pedido de dos de sus miembros; y d) llevar con el Tesorero el registro de benefactores de la entidad.

#### *Del Tesorero*

**Art. 15-** Son funciones del Tesorero y, en su caso, del Protesorero: a) asistir a las reuniones del Consejo de Administración; b) llevar

junto con el secretario el registro de benefactores de la entidad; c) llevar los libros de contabilidad, presentar al Consejo de Administración las informaciones contables que se le requieran; d) firmar con el Presidente los cheques, recibos y demás documentos de tesorería y efectuar los pagos ordinarios de la administración; e) preparar anualmente el inventario, balance general y cuentas de gastos y recursos que deberá considerar el Consejo de Administración en su reunión anual.

### *Reforma de Estatuto. Disolución*

**Art. 16-** La reforma del Estatuto requerirá voto favorable de la mayoría absoluta de los miembros del Consejo de Administración.

**Art. 17-** La modificación del objeto, la fusión con entidades similares y la disolución requieren el voto favorable de las dos terceras partes de los miembros del Consejo de Administración. La modificación del objeto sólo procede cuando el establecido por el/ los fundador/es hubiera llegado a ser de cumplimiento imposible.

**Art. 18-** En caso de resolverse la disolución, el consejo designará una comisión liquidadora y, una vez pagadas todas las deudas de la fundación, el remanente de los bienes se destinará a una entidad de bien común, sin fines de lucro, con personería jurídica y que esté exenta de todo gravamen nacional, provincial y municipal.

## **MODELO B**

### *DENOMINACIÓN. DOMICILIO. PLAZO DE DURACIÓN*

**Art. 1-** Queda constituida en fecha ....., la Fundación ..... por el plazo de noventa y nueve años, con carácter de persona jurídica de acuerdo con el Código Civil y conforme a las disposiciones pertinentes.

**Art. 2-** Su nombre será Fundación ..... y su domicilio será en la ciudad de .....

### *OBJETO. FUNCIONES*

**Art. 3-** La Fundación tendrá por objeto el desarrollo de acciones específicas en las actividades de promoción de exporta-



ciones que complementen al sector ....., en particular a la pequeña y mediana empresa, así como a los organismos .....

**Art. 4-** A efectos de implementar los fines enunciados en el artículo anterior, la Fundación podrá llevar a cabo las siguientes actividades:

- 1) Ferias, exposiciones y misiones comerciales en el exterior:
  - a) campañas de publicidad en productos específicos para los cuales se desarrollen planes especiales de promoción;
  - b) establecer un sistema de información que permita optimizar la comunicación entre las embajadas y los consulados de la República en el exterior, su oficina central y los exportadores;
  - c) brindar al exportador información estadística de comercio exterior;
  - d) apoyar a empresas mediante la contratación de expertos internacionales;
  - e) seminarios e invitaciones a expertos en temas vinculados al comercio exterior, exportaciones e importaciones;
  - f) edición de material promocional, catálogos y folletería.
- 2) La Fundación podrá incluir en su plan de trabajo las tareas de promoción comercial, reconversión y asistencia técnica que ..... le encomienden y que sean aprobadas por el Consejo de Administración.

Los sectores involucrados en los trabajos mencionados deberán comprometerse a afrontar el programa de adecuación productiva y *marketing* que surgirá de los estudios y análisis realizados por la Fundación ..... a fin de arribar a proyectos específicos de aumento de las exportaciones. Estos programas serán cofinanciados por la Fundación y las empresas involucradas, en la forma y proporción que determine el Consejo de Administración.

3) A efectos de llevar a cabo las tareas de carácter informativo, la Fundación difundirá en el país información comercial captada en los mercados mundiales y todo otro dato considerado de utilidad para el exportador, tales como demanda de productos, precios internacionales, etcétera. Podrá producir y distribuir diferentes tipos de publicaciones incluyendo la destinada a hacer conocer los productos argentinos de exportación y los principales indicadores económicos.

4) Para el cumplimiento de sus objetivos, la Fundación podrá constituir unidades de información especializada en comercio exterior que pongan a disposición de los interesados información

que facilite el desarrollo del sector. Podrá contar, asimismo, con libros, documentos, revistas y microfichas en donde los interesados podrán consultar sus inquietudes en materia de comercio internacional.

Las unidades de información brindarán asistencia a los interesados, orientándolos con la legislación vigente y trámites de exportación e importación, así como asesoramiento sobre principios, procesos y prácticas de *marketing*, canales de distribución, forma de promoción de productos exportables, etcétera.

Las unidades de información contarán con el asesoramiento y el apoyo de .....

Estas unidades de información podrán establecerse bajo el carácter de filiales, representaciones o delegaciones de la Fundación en el territorio nacional a criterio del Consejo de Administración.

5) La Fundación no podrá abrir delegaciones, oficinas, representaciones, sucursales o filiales en el exterior; en estos casos, las relaciones con personas físicas o jurídicas en el exterior se canalizarán por medio de ....., en cuanto sean compatibles con las facultades o competencias del mismo.

6) La Fundación, en ningún caso, se arrogará ni llevará a cabo actividades o competencias que sean del resorte de las oficinas u organismos públicos.

### PATRIMONIO

**Art. 5-** El patrimonio de la Fundación estará integrado por:

A) la suma de ..... pesos aportados por el/los fundador/es conforme el siguiente detalle: .....

B) los importes que se reciban en calidad de subsidios, legados, herencias o donaciones, los que no podrán aceptarse sino cuando las condiciones impuestas conformaren el objeto e intereses de la Fundación;

C) los bienes que se le transfieren en las condiciones y por los medios mencionados en el inciso anterior;

D) las rentas e intereses que produzcan los bienes que integren el patrimonio de la Fundación;

E) los aportes de todas aquellas personas que deseen cooperar con los objetivos de la institución;



F) los importes que recibiera la misma en virtud de las funciones que realice conforme a los objetivos y facultades de la Fundación;

G) toda otra fuente lícita de ingresos acorde con el carácter de "sin fines de lucro" de la entidad.

### *PRESIDENCIA HONORARIA*

**Art. 6-** El señor ..... ejercerá la Presidencia Honoraria de la Fundación y en tal carácter podrá presidir, cuando así lo considere necesario o a invitación de la Fundación, cualquier acto de la misma o sesión de sus órganos de dirección y administración o consejos asesor y académico.

### *DE LA DIRECCIÓN Y ADMINISTRACIÓN*

#### **Consejo de Administración**

**Art. 7-** La Fundación será dirigida y administrada por un Consejo de Administración integrado por ..... miembros que durarán en sus cargos ..... año/s. En los casos que, conforme a este estatuto, corresponda el carácter de miembro del Consejo de Administración por el ejercicio de la función pública desempeñada, la incorporación y cesación como miembro se sujetarán a los plazos de asunción y cesación de las personas en los cargos respectivos. El Consejo de Administración estará constituido por Presidente, Vicepresidente 1º, Vicepresidente 2º, Secretario, Prosecretario, Tesorero, Protesorero y ..... Vocales.

**Art. 8-** Los integrantes del Consejo de Administración serán designados de la siguiente forma:

1) el Presidente de la Fundación será el señor ..... y el Vicepresidente 1º, el señor..... El Secretario será el señor ..... Los señores ....., integrarán el Consejo de Administración como vocales del mismo;

2) los demás integrantes serán designados en la reunión anual que corresponda, distribuyéndose entre ellos los cargos conforme a la estructura del Consejo de Administración, sin perjuicio de lo dispuesto en el inciso anterior.

La elección se llevará a cabo de la siguiente forma:

a) ..... miembros serán designados por ....., de la forma en que dicha entidad lo decida;

b) las designaciones de los ..... miembros restantes deberán recaer en representantes de entidades participantes, según se define en el art. 26, que hayan demostrado determinados grados de excelencia en relación al comercio exterior y a la promoción de las exportaciones en sus respectivas áreas o actividades, conforme a las condiciones que establezca el Consejo de Administración en el mecanismo de selección a ser aprobado por la Inspección General de Justicia. El mecanismo de selección deberá consignar reglas expresas y claras referidas a la evaluación y grados de excelencia, por medio de los cuales puedan realizarse las designaciones en forma transparente y automática por la simple mecánica de la aplicación del sistema eleccionario.

Del número de miembros referidos, ..... (...), corresponderá designarlos entre los participantes descriptos en el art. 26, inc. 2 a, y ..... (...) entre los participantes descriptos en el art. 26, inc. 2 b.

**Art. 9-** El Consejo se reunirá en sesión ordinaria una vez por mes y en sesión extraordinaria cuando lo decida su Presidente o a pedido de por lo menos ... de sus miembros, debiendo realizarse en este caso la reunión dentro de los ..... (...) días de efectuada la solicitud. Las citaciones se efectuarán por medio de comunicaciones fehacientes con cinco días de anticipación, remitidas a los domicilios registrados en la Fundación por los Consejeros.

Dentro de los ..... (...) días de cerrado el ejercicio económico anual se reunirá el Consejo de Administración a los efectos de considerar la memoria, inventario, balance general y cuenta de gastos y recursos. Con las citaciones se remitirá copia de la documentación a tratar, así como el respectivo orden del día.

**Art. 10-** El Consejo sesionará válidamente con la presencia de no menos de ..... (...) de sus miembros y decidirá por mayoría absoluta de votos presentes, dejándose constancia de sus deliberaciones en el libro de actas.

**Art. 11-** Los consejeros podrán ser removidos con el voto de las dos terceras partes de los integrantes del cuerpo, salvo los representantes de ....., que se mantendrán en su función mientras ejerzan el cargo para el cual fueron designados.

**Art. 12-** Los consejeros no podrán percibir retribuciones por el desempeño de sus cargos.



**Art. 13-** El Consejo de Administración podrá delegar facultades ejecutivas en una o más personas, sean éstas miembros o no del Consejo de Administración.

**Art. 14-** Son deberes y atribuciones del Consejo de Administración:

a) proceder, dentro de los plazos legales, a la aprobación de la memoria, inventario, balance general y cuenta de gastos y recursos. El cierre del ejercicio se producirá el día ..... de ..... de cada año;

b) designar y remover al Director Ejecutivo;

c) cumplir y hacer cumplir el estatuto, dictar los reglamentos de orden interno necesarios para el cumplimiento de las finalidades de la Fundación, los que deberán ser aprobados por la Inspección General de Justicia, sin cuyo requisito no podrán entrar en vigencia;

d) comprar, vender, permutar, ceder, gravar o transferir bienes inmuebles, muebles, valores, títulos públicos, acciones o derechos de cualquier naturaleza necesarios o convenientes para el cumplimiento de los fines de la Fundación requiriéndose para el caso de venta, permuta, cesión o gravámenes de bienes inmuebles, la decisión de las dos terceras partes de los integrantes del Consejo;

e) aceptar herencias, legados y donaciones y darles el destino correspondiente;

f) diseñar las políticas básicas de acuerdo con los objetivos de la Fundación;

g) aprobar lo actuado por el Comité Ejecutivo y el Director Ejecutivo de la Fundación en el cumplimiento de sus responsabilidades;

h) aprobar el presupuesto anual, los planes anuales y las cuentas, y estados contables, requeridos por las normas en vigencia;

i) aprobar los acuerdos de asistencia técnica con entes privados u oficiales, nacionales o extranjeros;

j) designar a los miembros del Consejo Académico;

k) nombrar, trasladar, remover y fijar las remuneraciones del personal. El mismo deberá ser incorporado a la Fundación, o contratado, por medio de concurso de aptitudes y antecedentes;

l) aprobar la admisión de los interesados como adherentes o benefactores;

m) efectuar todos los actos lícitos necesarios relacionados con el objeto fundacional que constituye el fin de su creación, incluyendo los enumerados en el Código Civil.

### **Del Presidente**

**Art. 15-** Son funciones propias del Presidente y, en su caso, del Vicepresidente:

- a) representar a la Fundación;
- b) convocar a las reuniones y sesiones del Consejo de Administración y presidirlas;
- c) firmar con el Secretario las actas de las reuniones del Consejo de Administración, la correspondencia y todo otro documento de naturaleza institucional;
- d) preparar, juntamente con el Secretario y el Tesorero, el plan anual y la memoria anual, como asimismo el balance general y cuenta de gastos y recursos, los que se presentarán al Consejo de Administración y, una vez aprobados, a la Inspección General de Justicia.

### **Del Secretario**

**Art. 16-** Son funciones del Secretario y, en su caso, del Prosecretario:

- a) redactar y firmar con el Presidente las actas de las reuniones del Consejo de Administración, las que se asentarán en el libro correspondiente;
- b) comunicar a los consejeros las sesiones del Consejo de Administración que fueren convocadas por el Presidente o a pedido de dos de sus miembros;
- c) llevar con el Tesorero el registro de benefactores y adherentes de la entidad y proponer al Consejo de Administración la admisión de los interesados.

### **Del Tesorero**

**Art. 17-** Son funciones del Tesorero y, en su caso, del Protesorero:

- a) asistir a las reuniones del Consejo de Administración;



b) llevar junto con el Secretario el registro de benefactores y adherentes de la entidad;

c) llevar los libros de contabilidad y presentar al Consejo de Administración las informaciones contables que se le requieran;

d) preparar anualmente, con el Presidente, el Comité Ejecutivo y el Director Ejecutivo, el inventario, el balance general, las cuentas de gastos y recursos y los planes anuales de la Fundación, que deberá considerar el Consejo de Administración en su reunión anual.

### **Del Comité Ejecutivo y del Director Ejecutivo**

**Art. 18- 1.** El desenvolvimiento de la gestión de las actividades ordinarias, la función operativa, el gerenciamiento y los actos dirigidos al cumplimiento de la planificación del desenvolvimiento de la Fundación, estará a cargo de un Comité Ejecutivo integrado por ..... (...) miembros bajo la presidencia del ....., la Vicepresidencia del ..... y ..... (...) vocales designados por el Consejo de Administración de entre sus miembros, que representen: uno, a los participantes descriptos en el art. 26, inc. 2 a; otro, a los participantes descriptos en el art. 26, 2 b; y un tercero, representante del Consejo Asesor.

El Consejo de Administración designará de entre sus miembros suplentes para cada uno de los cargos.

Sin perjuicio de las funciones y competencias amplias atribuidas precedentemente, corresponderán al Comité Ejecutivo todas aquellas otras que le sean encomendadas por el Consejo de Administración en forma general o especial.

El Comité Ejecutivo sesionará con el quórum de ..... (...) de sus miembros, adoptando la resolución por mayoría de votos de los miembros presentes. En caso de empate resolverá el Presidente que, a ese efecto, tendrá doble voto. La inasistencia a dos reuniones ordinarias o excepcionales, por razones injustificadas, siempre que el integrante estuviera fehacientemente notificado, determinará la automática desvinculación como integrante del cuerpo.

El Comité Ejecutivo se reunirá por lo menos ..... (...) vez al mes. Sin perjuicio de ello, cualquiera de sus integrantes podrá convocar a una reunión con una anticipación no menor a ..... (...) días hábiles, indicando el temario a tratar. Toda reunión del Comité Ejecutivo deberá llevarse a cabo previa notificación fehaciente.

ciente a sus miembros a los domicilios denunciados a la Fundación con la antelación mencionada.

2. El cumplimiento de las resoluciones que adopten el Consejo de Administración y el Comité Ejecutivo estará a cargo del Director Ejecutivo, el que deberá dar cuenta periódica de la marcha y desenvolvimiento de la Fundación.

El mismo concurrirá a todas las sesiones del Consejo de Administración y del Comité Ejecutivo para las que será convocado, otorgándosele voz pero no voto en dichas reuniones y deberá participar con dicho alcance en las deliberaciones que se susciten dando opinión y cuenta de los asuntos que se tratasen.

Deberá asistir al Presidente y Tesorero del Consejo de Administración y Comité Ejecutivo para la preparación de los documentos mencionados en el art. 14, incs. a y h, mediante la preparación de los proyectos correspondientes y su explicación y fundamentación ante el Consejo de Administración, y desarrollar todas aquellas actividades que le sean encomendadas por el Consejo de Administración o el Comité Ejecutivo, hallándose entre sus facultades las de efectuar las proposiciones y presentar proyectos dirigidos al logro del objeto de la Fundación o al mejor desenvolvimiento de la misma, como asimismo ejecutar todo acto que sea conveniente o necesario en el plano operativo para llevar adelante la administración o desarrollo de la Fundación, siempre que los mismos estén dirigidos al logro de su objeto, sean ajustados a las leyes, reglamentos y estatutos y se encuentren autorizados o se lleven a cabo con el conocimiento de los órganos de la entidad, según las competencias asignadas a los mismos.

El Director Ejecutivo será designado por el Consejo de Administración y durará ..... (...) años en sus funciones, pudiendo ser reelegido indefinidamente.

La primera designación recaerá en la persona que proponga ....., la que deberá contar con amplios antecedentes, trayectoria y conocimientos en materia de Comercio Exterior.

### CONSEJO ACADÉMICO Y CONSEJO ASESOR

**Art. 19-** El Consejo de Administración de la Fundación será asistido en sus funciones por un Consejo Académico y un Consejo Asesor.



### Del Consejo Académico

**Art. 20-** El Consejo Académico será designado por el Consejo de Administración y estará compuesto por ..... (...) a ..... (...) miembros. Dicho Consejo Académico tendrá a su cargo el apoyo y asesoramiento a los órganos de la Fundación para la planificación, organización y ejecución de las actividades de la misma en aquellos temas que le sean encomendados por el Consejo de Administración.

Podrán ser miembros del Consejo Académico aquellas personas de reconocido prestigio científico, intelectual, académico o empresarial, en el ámbito del comercio internacional y disciplinas y actividades auxiliares o concurrentes.

**Art. 21-** Los miembros del Consejo Académico durarán ..... (...) años en sus cargos; designarán de su seno a un Presidente y a un Secretario y serán renovados por el Consejo de Administración al término de sus funciones, pudiendo ser reelectos. En caso de renuncia, separación, incapacidad o muerte de algún miembro, la vacante se llenará por la designación que haga el Consejo de Administración. El reemplazante entrará en lugar del reemplazado por el tiempo que le faltare a éste para completar su mandato. La remoción de cualquier miembro del Consejo Académico podrá ser decidida siempre que existiera decisión del Consejo de Administración votada por los dos tercios de sus miembros.

**Art. 22-** El Consejo Académico podrá sesionar válidamente con la presencia de más de la mitad de sus miembros y sus resoluciones serán adoptadas por mayoría de los miembros presentes. El Presidente tendrá doble voto en caso de empate. Las resoluciones del Consejo Académico deberán ser comunicadas al Consejo de Administración en copia con la firma del Secretario.

**Art. 23-** Las propuestas del Consejo Académico servirán como elemento de apoyo a la adopción de las decisiones del Consejo de Administración y Comité Ejecutivo, los cuales podrán incorporar en calidad de asesores a representantes del Consejo Académico en el tratamiento de los temas sobre los cuales sea conveniente contar con el apoyo técnico-científico de los miembros del citado Consejo.

### Del Consejo Asesor

**Art. 24-** El Consejo Asesor será .....

**Art. 25-** Será función del Consejo Asesor prestar colaboración y asesoramiento en toda materia que sea de su competencia

o del conocimiento o especialización de sus componentes, a requerimiento del Consejo de Administración, del Comité Ejecutivo y del Director Ejecutivo.

Las conclusiones de sus dictámenes, trabajos o asesoramientos, serán tenidos en cuenta por los destinatarios de los mismos, pero no tendrán carácter obligatorio o vinculante.

### **BENEFACTORES Y ADHERENTES**

**Art. 26-** 1. Podrán ser participantes "benefactores" de la Fundación todas aquellas personas físicas y jurídicas que deseen realizar aportes a la misma, compatibles con sus fines, y que sean aceptados por el Consejo de Administración como tales.

2. Podrán ser participantes "adherentes" todas aquellas personas físicas o jurídicas, organizadas como unidades de explotación económica, que cuenten con la previa aceptación del Consejo de Administración y que revistan alguna de las siguientes características:

a) que produzcan bienes destinados en forma total o parcial a satisfacer mercados externos o que en forma firme y decidida expresen interés en promover la exportación de sus productos o servicios;

b) que sean consideradas como pequeñas y medianas empresas (PYMES) conforme el establecimiento de dicha categorización por parte del Ministerio de Economía y Obras y Servicios Públicos. Ambas categorías de participantes tendrán todos los derechos de participación en el desenvolvimiento de la Fundación establecidos en este estatuto.

### **REFORMA DEL ESTATUTO. DISOLUCIÓN**

**Art. 27-** La decisión sobre la modificación del objeto social o del Estatuto en general, la fusión con entidades similares y la disolución de la Fundación queda reservada a .....

**Art. 28-** En caso de resolverse la disolución, se designará una Comisión Liquidadora y una vez pagadas todas las deudas el remanente de los bienes se destinará al Estado Nacional.



### DISPOSICIONES TRANSITORIAS

**Art. 29-** Con el Acta de Constitución de la Fundación se designan los miembros del Consejo de Administración por un plazo de ..... (...) días, o el plazo que resulte de conformidad al procedimiento establecido en este artículo.

El Consejo de Administración deberá, dentro del término de ..... (...) días, proyectar y aprobar el Mecanismo de Selección y el Reglamento de Organización Interna previsto en el art. 8 y requerir la aprobación de la Inspección General de Justicia.

Aprobado por el órgano de control el mecanismo de selección, el Consejo de Administración deberá convocar a la constitución del nuevo Consejo de Administración y Comité Ejecutivo en la forma y por los términos previstos en este estatuto en el plazo de ..... (30) días de acaecida dicha circunstancia.

El Consejo de Administración tendrá, durante el plazo mencionado, todos los atributos, competencias y facultades otorgados al mismo por este estatuto.

La designación del Consejo Asesor tiene vigencia a partir de la fecha de la constitución, no encontrándose sujeta al régimen transitorio mencionado anteriormente.

El Director Ejecutivo comenzará su gestión a partir de su designación de acuerdo a lo establecido en el art. 18, inc. 2 y sin sujeción al régimen transitorio.

#### 2.3.1.4. Nómina del Consejo de Administración

Debe presentarse con especificación de cargo, término del mandato, tipo y número de documento, estado civil, domicilio y certificado de buena conducta, expedido por la Policía Federal y el de antecedentes judiciales otorgado por el Registro de Reincidencia Criminal de cada uno de los integrantes.

#### MODELO

Cargo: Presidente.....

Mandato: ..... años.

C.I. N°: ..... P.F.

Domicilio: .....

Estado Civil: .....

Se adjuntan certificados de buena conducta y de antecedentes judiciales.

(Ídem para los restantes cargos).

### **2.3.1.5. Ficha individual de los miembros del Consejo de Administración**

Debe presentarse una ficha individual de cada componente por original y duplicado, conteniendo: nombre y apellido completos, número de documento de identidad de Policía Federal, estado civil y domicilio.

### **2.3.1.6. Plan trienal y bases operativas**

Con la solicitud de otorgamiento de la personería jurídica deben adjuntarse los planes que la entidad ha elaborado para realizar en el primer trienio. Para ello, es necesario describir en forma precisa la naturaleza, las características y el desarrollo de las tareas necesarias para su cumplimiento y las pautas presupuestarias para su efectiva concreción. Esta documentación será suscripta por el o los fundadores, apoderados especiales o persona autorizada por el juez de la sucesión del instituyente.

El plan trienal consiste en la proyección de las actividades del real funcionamiento de las fundaciones en el período de los tres primeros años de su existencia.

Con el objeto de contar con una información cierta y veraz respecto de la obra realmente realizada, es necesario que las fundaciones presenten un informe amplio y detallado a la I.G.J. de los puntos del programa proyectado que hayan tenido real ejecución; al finalizar el primero, el segundo y el tercer año de funcionamiento, deben realizar la presentación por escrito de las actividades cumplidas de acuerdo con el programa inserto en el plan.

Además, informarán si se ha cumplido con el programa de ingresos y el de erogaciones previstos. En caso de verificarse fallas de importancia en el desarrollo del plan, se señalarán sus causas y las medidas correctivas que, en su caso, se hubieren propuesto o adoptado para la concreción del mismo.



### 2.3.1.7. Plan de acción

Primer año: conformación y funcionamiento de las comisiones de ..... en el orden nacional y en los países que constituyen el .....

Compatibilizar las tareas de las comisiones en el plano nacional con las de otros países, con la finalidad de obtener coherencia y uniformidad en los planes.

Segundo año: análisis e interpretación de los resultados obtenidos en los aspectos institucionales y operativos de la labor desarrollada en los distintos países y áreas.

Otorgamiento de las becas a profesionales especializados en .....

Organización de simposios, debates, conferencias, seminarios y cursos a cargo de especialistas en ..... y figuras destacadas en el plano nacional e internacional.

Profundizar el papel desempeñado por la entidad con la finalidad de incrementar la capacidad creadora y la extensión de su vocación de servicio.

Configurar una nueva diplomacia cultural con el objetivo de lograr una imagen favorable con otros países.

Tercer año: efectuar las presentaciones pertinentes ante los organismos correspondientes de las propuestas y proyectos basados en los siguientes aspectos .....

Otorgamiento de becas a estudiantes avanzados en las carreras de .....

### 2.3.1.8. Bases presupuestarias

#### Primer año

#### INGRESOS

— Capital inicial ..... \$  
(Aporte del fundador de acuerdo con .....

TOTAL INGRESOS ..... \$

#### EGRESOS

— Gastos de Constitución de las  
Comisiones ..... \$  
(Erogaciones por las formaciones y  
el funcionamiento)

TOTAL EGRESOS ..... \$

**Segundo año****INGRESOS**

- Aporte en carácter de donación efectuado por el fundador ..... \$
- (Acta con certificación de firma)

TOTAL INGRESOS ..... \$

**EGRESOS**

- Gastos por becas otorgadas ..... \$
- Gastos administrativos ..... \$
- (Papelería, impresiones de folletos e invitaciones)

TOTAL EGRESOS ..... \$

**Tercer año****INGRESOS**

- Aporte en carácter de donación efectuado por el fundador ..... \$
- (Ídem anterior)

TOTAL INGRESOS ..... \$

**EGRESOS**

- Otorgamiento de becas ..... \$
- Gastos administrativos ..... \$
- (Impresión de folletos)

TOTAL EGRESOS ..... \$

TOTAL DE INGRESOS TRIENIO ... \$

TOTAL DE EGRESOS TRIENIO .... \$





## **CAPÍTULO 3 COOPERATIVA**

### **1. COOPERATIVA**

#### **1.1. Naturaleza y concepto**

La sociedad cooperativa es una asociación en un sentido lato que no tiene fines de lucro; su causa es la solidaridad. El *Diccionario de la Lengua Española*, 21ª edición, la define como "la que se constituye entre productores, vendedores o consumidores para la utilidad común de los socios".

A su vez, la Alianza Cooperativa Internacional, cualquiera sea su constitución legal, incluye toda asociación de personas que tiene por fin el mejoramiento económico y social de sus miembros por la explotación de una empresa, sobre la base de una ayuda recíproca basada en los siguientes principios:

1) la adhesión a una cooperativa debe ser abierta y voluntaria; no debe haber restricciones artificiales ni discriminaciones sociales, religiosas o políticas;

2) son organizaciones democráticas. Los socios de las cooperativas primarias deben gozar de los mismos derechos de voto —es decir, un socio, un voto— y deben tener participación en las decisiones que afectan a sus organizaciones. En las cooperativas no primarias, la administración debe conducirse sobre bases democráticas según un método adecuado. Las operaciones de una cooperativa deben ser administradas por personas elegidas o designadas por medio de un procedimiento acordado por sus socios y su responsable ante éstos;

3) el capital accionario, en el caso de recibir interés, debe serlo en una tasa estrictamente limitada;

4) los excedentes producidos por las operaciones de una cooperativa, si los hay, pertenecen a los asociados y deben distri-



buirse de tal manera que se evite que uno de ellos obtenga ganancias a expensas de los otros. La distribución puede hacerse, por decisión de los asociados, de la siguiente manera:

- destinándolos a la expansión de las operaciones de la cooperativa:

- destinándolos a servicios comunes;

- distribuyéndolos entre los socios en proporción a las operaciones realizadas con la sociedad;

- todas las cooperativas deben tomar providencias para la educación de sus miembros, dependientes, directivos y público en general, en los principios y técnicas tanto económicos como democráticos, de la cooperación;

- las cooperativas, para servir mejor a los intereses de sus miembros, deben colaborar por todos los medios con otros cooperativos en los niveles local, nacional e internacional.

Con relación a lo expuesto precedentemente, el prestigioso autor Alfredo Althaus\* expresa:

"La definición de la Alianza Cooperativa Internacional está visiblemente inspirada en la de Fauquet, según la cual las cooperativas son asociaciones de personas cuyos miembros persiguen la satisfacción de sus necesidades personales, familiares o profesionales, por medio de una empresa común, dirigida por ellos mismos, a su ventaja y riesgo, sobre la base de la igualdad de sus derechos y obligaciones. Lambert, a su vez, la define como una empresa constituida y dirigida por una asociación de usuarios que aplican en su seno la regla de la democracia y que tiende directamente al servicio tanto de sus miembros como del conjunto de la comunidad. En la doctrina argentina, Leyseron enuncia los siguientes rasgos típicos: es una asociación de personas basadas sobre el acuerdo de voluntades libremente manifestadas, para la común explotación de la empresa; variabilidad del personal de socios y del capital; el fin inmediato y subjetivo consiste en la satisfacción de las necesidades por la acción común; la distribución de los beneficios se realiza a prorrata del importe de las operaciones hechas con cada asociado con las cooperativas. Kaplan de Drimer y Drimer describen los siguientes rasgos fundamentales: son entidades integradas por grupos de personas con el objeto de atender a sus propias necesidades socio-económicas, constituyendo formas constructivas de protección, defensa o reacción; se basa en el esfuerzo propio y la ayuda mutua; comprenden elementos sociales y económicos traducidos

\* Althaus, Alfredo, *Tratado de Derecho Cooperativo*.

en la asociación de personas y la empresa cooperativa; vigencia del espíritu cooperativo, expresado en los conceptos de solidaridad, igualdad, justicia, equidad y libertad, debiendo además coincidir con los intereses generales de la comunidad, a los que no deben contraponerse la acción de las cooperativas orientadas hacia la defensa de los intereses de sus asociados; se rigen por determinados principios o normas fundamentales, formulados por la doctrina y por sucesivos congresos de la Alianza Cooperativa Internacional. Saint Alary, luego de un prolijo estudio de los elementos propuestos como distintivos de las cooperativas, sólo reconoce tal carácter, que enumera en el siguiente orden jerárquico de importancia: a) doble calidad de socio y usuario de los servicios sociales; b) un voto por persona; c) libre adhesión o 'puertas abiertas'; y d) distribución de los excedentes a prorrata de las operaciones efectuadas con la cooperativa. Coutant individualiza en el régimen legal francés seis principios fundamentales de la cooperación: carácter personal, gestión democrática, puertas abiertas o libre admisión, ausencia de beneficios o lucro, doble calidad o exclusivismo y federalismo. A los tres primeros los vincula a la organización y al funcionamiento de las empresas cooperativas; al cuarto a la parte de repartición de las riquezas, y a los dos últimos a la de circulación".

## 1.2. Régimen legal

Las sociedades cooperativas tienen su propio régimen legal.

Éstas no constituyen sociedades comerciales ni sociedades civiles; este criterio se encuentra acordado por lo expuesto en la norma legal pertinente: "no pueden transformarse en sociedades comerciales o asociaciones civiles".

La jurisprudencia ha expresado: "Las sociedades cooperativas son siempre y sin distingo alguno, sujetos de derecho comercial".

La regulación contenida en la Ley de Sociedades Cooperativas es muy completa, pero expresa que las normas de la Ley de Sociedades Comerciales rigen supletoriamente en cuanto se compatibilicen con aquéllas.



### 1.3. Documentación constitutiva general

#### 1.3.1. Nota de presentación

##### Instrucciones

Dirigida al señor Presidente del INAES, firmada por el Presidente y Secretario de la Cooperativa, por la misma se solicita la aprobación de los estatutos y la matrícula nacional de la cooperativa. Deberá señalarse el domicilio real de la asociación con indicación de calle, número, teléfono, provincia, etcétera. Además, figurará la autorización conferida al Presidente o a cualquier asociado para hacer las gestiones ante el INAES. Deberá presentarse por duplicado.

##### MODELO

Lugar y fecha .....

Señor  
Presidente del INAES\*

.....  
Ciudad de .....

..... y ..... en su carácter de Presidente y Secretario, respectivamente, de la Cooperativa ..... Ltda., con domicilio real en ..... se dirigen respetuosamente al señor Presidente, solicitando la inscripción de esta Cooperativa en el Registro Nacional, su reconocimiento y autorización para funcionar conforme a lo prescripto por la Ley de Sociedades Cooperativas.

A los efectos de cumplimentar los requisitos establecidos por la mencionada ley, se acompaña:

- una copia del Acta Constitutiva y Estatuto Social;
- una boleta de depósito correspondiente al 5 % del capital suscripto;
- una copia del Acta de Distribución de Cargos del Consejo de Administración.

Asimismo, dejamos constancia de que el Sr. ...., domiciliado en ....., Documento de Identidad N° ....., ha sido autorizado por el Consejo

\* En la Argentina, Instituto Nacional de Asociativismo y Economía Social.

de Administración para representar a la Cooperativa durante el trámite de inscripción.

Agradeciendo del señor Presidente se sirva dar curso favorable a lo solicitado, lo saluda atentamente.

.....  
Firma Secretario

.....  
Firma Presidente

### **1.3.2. Acta constitutiva**

#### **Instrucciones**

Una copia íntegra del original del Acta de la Asamblea Constitutiva, en la que se considere y apruebe el estatuto social con la transcripción completa del mismo. El Acta de la Asamblea Constitutiva también debe contener la nómina completa de los asociados fundadores con indicación de nombre y apellido, estado civil, D.N.I. o cédula de identidad (con indicación de la autoridad que la extendió) y domicilio. Suscripción e integración de cuotas sociales y elección de los miembros titulares y suplentes del Consejo de Administración y un síndico titular y uno suplente.

La copia debe ser suscripta por todos los consejeros titulares, y las firmas de éstos autenticadas por escribano público o autoridad competente, o bien ratificadas personalmente ante el INAES. El original debe ser firmado por todos los asociados fundadores con aclaración de las respectivas firmas.

Nota: el original que conserva la Cooperativa puede confeccionarse en papel romaní rayado oficio de 25 líneas o bien llenar el formulario impreso, escrito a máquina de ambos lados de la hoja sin dejar espacios libres. La copia que se presenta puede ser en romaní, o bien, una copia carbónica o fotocopia de doble faz (firmada de puño y letra al pie de la copia).

#### **MODELO**

En la ciudad de ... de ..., siendo las ... horas del día ... del mes de ... de ....., en el local ... sito en la calle ... y como consecuencia de la promoción hecha anteriormente por los señores ..... y



....., se reunieron, con el propósito de dejar constituida una cooperativa ..... (indicar la clase de cooperativa), las personas que han firmado el libro de asistencia a las asambleas y cuyos nombres y apellidos, domicilios, estado civil y documento de identidad respectivos son los siguientes: .....

Abrió el acto el señor.... en nombre de los iniciadores, dándose lectura al Orden del Día a tratarse, y que es el siguiente:

- 1) elección de la Mesa Directiva de la Asamblea;
- 2) informe de los iniciadores;
- 3) discusión y aprobación del estatuto;
- 4) suscripción e integración de cuotas sociales;
- 5) elección de los miembros titulares y suplentes del Consejo de Administración y de un Síndico titular y un Síndico suplente.

Estos puntos fueron resueltos en la forma que se indica a continuación:

**1) elección de la mesa directiva de la asamblea:** de inmediato, por ... (unanimidad o mayoría) los presentes designaron como Presidente y Secretario a los señores ... y ..., respectivamente;

**2) informe de los iniciadores:** en nombre de los iniciadores, el señor ... explicó el objeto de la reunión, poniendo de relieve la finalidad de la cooperativa proyectada, explicando los objetos, las bases y los métodos que son propios del sistema cooperativo y, en particular, de las entidades como la que se constituye por este acto, y los beneficios económicos, morales y culturales que ellas reportan;

**3) discusión y aprobación del estatuto:** terminada la exposición referida en el punto anterior, el Presidente invitó al Secretario a dar lectura del estatuto proyectado, el cual, una vez discutido, fue aprobado por ... (unanimidad o mayoría) en general y en particular, en la forma que se inserta a continuación: ... (aquí debe insertarse el texto íntegro del estatuto tal cual fue aprobado);

**4) suscripción e integración de cuotas sociales:** acto seguido, los señores cuyos nombres y apellidos, domicilios, estado civil y número y tipo de documento de identidad se consignan a continuación, suscribieron cuotas sociales por valor total de ..... pesos e integraron ... conforme al siguiente detalle:.....  
..... (consignar el valor total de cuotas suscriptas e integradas);

**5) Elección de los miembros del consejo de administración de la sindicatura:** enseguida, los suscriptores de cuotas sociales

fueron invitados por el Presidente para elegir las personas que ocuparán los cargos de administración y fiscalización de la cooperativa, determinados en el estatuto, a cuyo efecto se designó una comisión compuesta por los señores ... para recibir los votos y verificar el escrutinio, cumplido lo cual dio cuenta del resultado de su labor informando que habían sido elegidos como consejeros titulares los señores ... con ... votos cada uno y consejeros suplentes los señores ... con ... votos cada uno. Sindicatura: ... señor ... con ... votos.

De inmediato, el presidente de la Asamblea proclamó a las personas electas. Con lo cual, habiéndose agotado los asuntos incluidos en el Orden del Día y previa invitación a todos los fundadores a suscribir el acta de esta Asamblea, el Presidente dio por terminado el acto siendo la hora...

### **1.3.3. Modelo de estatuto**

#### **Capítulo I. Constitución, domicilio, duración y objeto**

**Art. 1-** Con la denominación de Cooperativa... Limitada, se constituye una cooperativa de ..., que se registrará por las disposiciones del presente estatuto, y en todo aquello que éste no previere, por la legislación vigente en materia de cooperativas.

**Art. 2-** La Cooperativa tendrá su domicilio legal en ...

**Art. 3-** La duración de la Cooperativa es ilimitada. En caso de disolución, se hará con arreglo a lo establecido por este estatuto y la legislación cooperativa.

**Art. 4-** La Cooperativa excluirá de todos sus actos las cuestiones políticas, religiosas, sindicales, de nacionalidad, regiones o razas determinadas.

**Art. 5-** La Cooperativa tendrá por objeto ... (según la clase de cooperativa).

**Art. 6-** El Consejo de Administración dictará los reglamentos internos a los que se ajustarán las operaciones previstas en el artículo anterior, fijando con precisión los derechos y obligaciones de la Cooperativa y de sus miem-



bros. Dichos reglamentos no tendrán vigencia sino una vez que hayan sido aprobados por la Asamblea y por la autoridad de aplicación y debidamente inscritos, excepto los que sean de mera organización interna de las oficinas.

**Art. 7-** La Cooperativa podrá organizar las secciones que estime necesarias con arreglo a las operaciones que constituyen su objeto.

**Art. 8-** Por resolución de la asamblea, o del Consejo de Administración *ad referendum* de ella, la Cooperativa podrá asociarse con otras para formar una federación o adherirse a una ya existente a condición de conservar su autonomía e independencia.

## Capítulo II. De los asociados

**Art. 9-** Podrá asociarse a esta cooperativa ... (según la clase de cooperativa).

**Art. 10-** Toda persona que quiera asociarse deberá presentar una solicitud por escrito ante el Consejo de Administración, comprometiéndose a suscribir ... cuotas sociales por lo menos, y a cumplir las disposiciones del presente estatuto y de los reglamentos que en su consecuencia se dicten.

(Indicar el número de cuotas sociales. Téngase presente, por otra parte, que el estatuto puede establecer un procedimiento para la formación e incremento del capital en proporción con el uso real o potencial de los servicios sociales. Si así lo hiciera, deberá determinar con claridad las pautas aplicables.

**Art. 11-** Son obligaciones de los asociados: a) integrar las cuotas suscritas; b) cumplir los compromisos que contraigan con la Cooperativa; c) acatar las resoluciones de los órganos sociales, sin perjuicio del derecho de recurrir contra ellas en la forma prevista por este estatuto y por las leyes vigentes; d) mantener actualizado el domicilio, notificando fehacientemente a la Cooperativa cualquier cambio del mismo.

**Art. 12-** Son derechos de los asociados: a) utilizar los servicios de la Cooperativa en las condiciones estatutarias y reglamenta-

rias; b) proponer al Consejo de Administración y a la Asamblea las iniciativas que crean convenientes al interés social; c) participar en las Asambleas con voz y voto; d) aspirar al desempeño de los cargos de administración y fiscalización previstos por este estatuto siempre que reúnan las condiciones de elegibilidad requeridas; e) solicitar la convocatoria a Asamblea Extraordinaria de conformidad con las normas estatutarias; f) tener libre acceso a las constancias de registro de asociados; g) solicitar al Síndico información sobre las constancias de los demás libros; h) retirarse voluntariamente. **(El asociado puede retirarse voluntariamente al finalizar el ejercicio social dando aviso con treinta días de antelación o en la época determinada por el estatuto).**

**Art. 13-** El Consejo de Administración podrá excluir a los asociados en los casos siguientes: a) incumplimiento debidamente comprobado de las disposiciones del presente estatuto o de los reglamentos sociales; b) incumplimiento de las obligaciones contraídas con la Cooperativa; c) comisión de cualquier acto que perjudique moral o materialmente a la Cooperativa.

En cualquiera de los casos precedentemente mencionados, el asociado excluido podrá apelar, sea ante la Asamblea Ordinaria o ante una Asamblea Extraordinaria, dentro de los treinta días de la notificación de la medida. En el primer supuesto, será condición de admisibilidad del recurso su presentación hasta treinta días antes de la expiración del plazo dentro del cual debe realizarse la Asamblea Ordinaria. En el segundo supuesto, la apelación deberá contar con el apoyo del ..... % de los asociados, como mínimo. El recurso tendrá efecto suspensivo.

[Debe indicarse el efecto del recurso; se aconseja que se le dé el carácter de "suspensivo". En cooperativas de trabajo, si se desea establecer algún régimen de sanciones a los asociados, debe quedar consignado expresamente, garantizando además que en todos los casos dichas sanciones serán recurribles -apelables- de manera similar a la situación de la exclusión].

### Capítulo III. Del capital social

**Art. 14-** El capital social es ilimitado y estará constituido por cuotas sociales indivisibles de ... pesos cada una y constarán en acciones representativas de una o más cuotas sociales que re-



vestirán el carácter de nominativas y que podrán transferirse sólo entre asociados y con el acuerdo del Consejo de Administración. Las cuotas sociales serán pagaderas al contado o fraccionadamente en montos y plazos que fijará el Consejo de Administración teniendo en cuenta lo dispuesto en la Ley de Sociedades Cooperativas. El Consejo de Administración no acordará transferencia de cuotas sociales durante el lapso que medie entre la convocatoria de una Asamblea y la realización de ésta.

**Art. 15-** Las acciones serán tomadas de un libro talonario y contendrán las siguientes formalidades:

- a) denominación, domicilio, fecha y lugar de constitución;
- b) mención de la autorización para funcionar y de la inscripción;
- c) número y valor nominal de las cuotas sociales que representan;
- d) número correlativo de orden y fecha de emisión;
- e) firma autógrafa del Presidente, el Tesorero y el Síndico.

**Art. 16-** La transferencia de cuotas sociales producirá efectos recién desde la fecha de su inscripción en el registro de asociados. Se hará constar en los títulos respectivos con la firma del cedente o su apoderado y las firmas prescritas en el artículo anterior.

**Art. 17-** El asociado que no integre las cuotas sociales suscritas en las condiciones previstas en este estatuto incurrirá en mora por el mero vencimiento del plazo y deberá resarcir los daños e intereses. La mora comportará la suspensión de los derechos sociales. Si intimado el deudor a regularizar su situación en un plazo no menor de quince días no lo hiciera, se producirá la caducidad de sus derechos con pérdida de las sumas abonadas, que serán transferidas al fondo de reserva especial. Sin perjuicio de ello, el Consejo de Administración podrá optar por el cumplimiento del contrato de suscripción.

**Art. 18-** Las cuotas sociales quedarán afectadas como mayor garantía de las operaciones que el asociado realice con la Cooperativa. Ninguna liquidación definitiva a favor del asociado puede

ser practicada sin haberse descontado previamente todas las deudas que tuviere con la Cooperativa.

**Art. 19-** Para el reembolso de cuotas sociales se destinará el ...% del capital integrado conforme al último balance aprobado, atendiéndose las solicitudes por riguroso orden de presentación. Los casos que no puedan ser atendidos con dicho porcentaje lo serán en los ejercicios siguientes por orden de antigüedad. Las cuotas sociales pendientes de reembolso devengarán un interés equivalente al 50 % de la tasa fijada por el Banco Central para los depósitos en caja de ahorro. "Y para el caso que éste no lo fijare se tomará como base el que fije el Banco de la Nación Argentina para operaciones similares".

(Debe indicarse el porcentaje destinado a reembolso teniendo en cuenta que no puede ser menor al 5 % del capital integrado según el último balance aprobado).

**Art. 20-** En caso de retiro, exclusión o disolución, los asociados sólo tienen derecho a que se les reembolse el valor nominal de sus cuotas sociales integradas, deducidas las pérdidas que proporcionalmente les correspondiere soportar.

#### **Capítulo IV. De la contabilidad y el ejercicio social**

**Art. 21-** La contabilidad será llevada en idioma nacional y con arreglo a lo dispuesto por el Código de Comercio.

**Art. 22-** Además de los libros prescritos por el Código de Comercio, se llevarán los siguientes:

- 1) Registro de Asociados;
- 2) Actas de Asambleas;
- 3) Actas de reuniones del Consejo de Administración;
- 4) Informes de Auditoría. Dichos libros serán rubricados conforme a lo dispuesto por la Ley de Sociedades Cooperativas.

**Art. 23-** Anualmente se confeccionarán inventarios, balance general, estado de resultados y demás cuadros anexos, cuya presentación se ajustará a las disposiciones que dicte la autori-



dad de aplicación. A tales efectos, el ejercicio social se cerrará el día ... del mes ... de cada año.

**Art. 24-** La memoria anual del Consejo de Administración deberá contener una descripción del estado de la Cooperativa con mención de las diferentes secciones en que opera, actividad registrada y los proyectos en curso de ejecución. Hará especial referencia a:

1) los gastos e ingresos cuando no estuvieren discriminados en el estado de resultados u otros cuadros anexos;

2) la relación económica social con la cooperativa de grado superior, en el caso de que estuviere asociada conforme al art. 8 de este estatuto, con mención del porcentaje de las respectivas operaciones;

3) las sumas invertidas en educación y capacitación cooperativa, con indicación de la labor desarrollada o mención de la cooperativa de grado superior o institución especializada a la que se hubiesen remitido los fondos respectivos para tales fines.

**Art. 25-** Copias del balance general, estado de resultados y cuadros anexos, juntamente con la memoria y acompañadas de los informes del Síndico y del Auditor y demás documentos, deberán ser puestas a disposición de los asociados en la sede, sucursales y cualquier otra especie de representación permanente, y remitidas a la autoridad competente, según corresponda, con no menos de quince días de anticipación a la realización de la Asamblea que considerará dichos documentos. En caso de que los mismos fueran modificados por la Asamblea, se remitirá también copia de los definitivos de acuerdo con la norma legal dentro de los treinta días.

**Art. 26-** Serán excedentes repartibles sólo aquellos que provengan de la diferencia entre el costo y el precio del servicio prestado a los asociados. De los excedentes repartibles se destinarán:

1) el cinco por ciento a reserva legal;

2) el cinco por ciento al fondo de acción asistencial y laboral o para estímulo del personal;

3) el cinco por ciento al fondo de educación y capacitación cooperativa;

4) (insertar el texto que correspondiere);

(Si se resuelve pagar interés a las cuotas sociales, debe insertarse el siguiente texto como inc. 4: "una suma indeterminada para pagar un interés a las cuotas sociales, el cual no podrá exceder en más de un

punto al que cobra el Banco de la Nación ..... en sus operaciones de descuento".

En caso de resolver que no se pagará interés a las cuotas sociales integradas, insertar el siguiente texto como inc. 4: "no se pagará interés a las cuotas sociales integradas").

5) el resto se distribuirá entre los asociados en concepto de retorno en proporción...

("En proporción al consumo hecho por cada asociado" -cuando se trate de cooperativas o secciones de consumo de bienes o servicios-).

("En proporción al monto de las operaciones realizadas por cada asociado" -cuando se trate de cooperativas o secciones de provisión y de comercialización de productos en estado natural o elaborados-).

("En proporción al capital aportado" o "en proporción a los servicios utilizados" -cuando se trate de cooperativas de crédito, las cuales podrán optar por cualquiera de los dos sistemas-).

("En proporción a las operaciones realizadas o servicios utilizados por cada asociado" -cuando se trate de otras cooperativas o secciones-).

(Cuando la entidad contase con varias secciones, deberá especificar la forma de distribuir el retorno en cada una de ellas).

**Art. 27-** Los resultados se determinarán por secciones y no podrán distribuirse excedentes sin compensar previamente los quebrantos de las que hubieran arrojado pérdidas. Cuando se hubieren utilizado reservas para compensar quebrantos, no se podrán distribuir excedentes sin haberlas reconstituido al nivel anterior a su utilización. Tampoco podrán distribuirse excedentes sin haber compensado las pérdidas de ejercicios anteriores.

**Art. 28-** La asamblea podrá resolver que el retorno (si se pagan intereses), debe redactarse así: "La Asamblea podrá resolver que el retorno y los intereses se distribuyan total o parcialmente en efectivo o en cuotas sociales".

**Art. 29-** El importe de los retornos quedará a disposición de los asociados después de treinta días de realizada la Asamblea. En caso de no ser retirado dentro de los ciento ochenta días siguientes, será acreditado en cuotas sociales.

## Capítulo V. De las asambleas

**Art. 30-** Las Asambleas serán Ordinarias y Extraordinarias. La Asamblea Ordinaria deberá realizarse dentro de los cuatro meses siguientes a la fecha de cierre del ejercicio para conside-



rar los documentos mencionados en el art. 25 de este estatuto y elegir consejeros y síndicos, sin perjuicio de los demás asuntos incluidos en el Orden del Día. Las Asambleas Extraordinarias tendrán lugar toda vez que lo disponga el Consejo de Administración o el Síndico conforme lo previsto en el art. 65 de este estatuto, o cuando lo soliciten asociados cuyo número equivalga por lo menos al ...% del total. Se realizarán dentro del plazo de treinta días de recibida la solicitud en su caso. El Consejo de Administración puede denegar el pedido incorporando los asuntos que lo motivan al Orden del Día de la Asamblea Ordinaria cuando ésta se realice dentro de los noventa días de la fecha de presentación de la solicitud.

**Art. 31-** Las Asambleas, tanto Ordinarias como Extraordinarias, serán convocadas con quince días de anticipación, por lo menos, a la fecha de su realización. La convocatoria incluirá el Orden del Día a considerar y determinará fecha, hora, lugar y realización y carácter de la Asamblea. Con la misma anticipación, la realización de la Asamblea será comunicada a las autoridades en la Ley de Sociedades Cooperativas, según corresponda, acompañando, en su caso, la documentación mencionada en el art. 25 de este estatuto y toda otra documentación que deba ser considerada por la Asamblea. Dichos documentos y el padrón de asociados serán puestos a la vista y a disposición de los asociados en el lugar en que se acostumbre exhibir los anuncios de la Cooperativa. Los asociados serán citados por escrito a la Asamblea, haciéndoles saber la convocatoria y el Orden del Día pertinente y el lugar donde se encuentra a su disposición la documentación a considerar.

**Art. 32-** Las Asambleas se realizarán válidamente, sea cual fuere el número de asistentes, una hora después de la fijada en la convocatoria, si antes no se hubiere reunido la mitad más uno de los asociados.

**Art. 33-** Será nula toda decisión sobre materia extraña a las incluidas en el Orden del Día, salvo la elección de los encargados de suscribir el acta.

**Art. 34-** Cada asociado deberá solicitar previamente a la Administración el certificado de las cuotas sociales que servi-

rá de entrada a la Asamblea, o bien, si así lo resolviera el Consejo, una tarjeta credencial en la cual constará su nombre. El certificado o la credencial se expedirá también durante la celebración de la Asamblea. Antes de tomar parte en las deliberaciones, el asociado deberá firmar el libro de asistencia. Tendrán voz y voto los asociados que hayan integrado las cuotas sociales suscritas o, en su caso, estén al día en el pago de las mismas; a falta de ese requisito sólo tendrán derecho a voz. Cada asociado tendrá un solo voto cualquiera fuera el número de sus cuotas sociales.

**Art. 35-** Los asociados podrán presentar iniciativas o proyectos al Consejo de Administración, el cual decidirá sobre su rechazo o su inclusión en el Orden del Día de la Asamblea. Sin embargo, todo proyecto o proposición presentado por asociados cuyo número equivalga al ... % del total, por lo menos, antes de la fecha de emisión de la convocatoria, será incluido obligatoriamente en el Orden del Día.

(Indicar el porcentaje teniendo en cuenta que no podrá superar el 10 %).

**Art. 36-** Las resoluciones de las Asambleas se adoptarán por simple mayoría de los presentes en el momento de la votación, con excepción de las relativas a las reformas del estatuto, cambio de objeto social, fusión o incorporación o disolución de la Cooperativa, para las cuales se exigirá una mayoría de dos tercios de los asociados presentes en el momento de la votación. "Los que se abstengan de votar serán considerados a los efectos del cómputo como ausentes".

**Art. 37-** Los asociados podrán votar por poder en...

**Art. 38-** Los Consejeros, Síndicos, Gerentes y Auditores tienen voz en las Asambleas pero no pueden votar sobre la memoria, el balance y demás asuntos relacionados con su gestión ni acerca de las resoluciones referentes a su responsabilidad.

**Art. 39-** Las resoluciones de las Asambleas y las síntesis de las deliberaciones que las preceden serán transcritas en el libro de actas a que se refiere el art. 22 del presente estatuto, debiendo las actas ser firmadas por el Presidente, el Secretario y dos asociados designados por la Asamblea. Dentro de los treinta días siguientes a la fecha de realización de la Asamblea se deberá remitir a las autoridades pertinentes, según corresponda, copia autenticada de



acta y de los documentos aprobados en su caso. Cualquier asociado podrá solicitar, a su costa, copia del acta.

**Art. 40-** Una vez constituida la Asamblea, debe considerar todos los puntos incluidos en el Orden del Día, sin perjuicio de pasar a cuarto intermedio una o más veces dentro de un plazo total de treinta días, especificando, en cada caso, día, hora y lugar de reanudación. Se confeccionará acta de cada reunión.

**Art. 41-** Es de competencia exclusiva de la Asamblea, siempre que el asunto figure en el Orden del Día, la consideración de:

1) memoria, balance general, estado de resultados y demás cuadros anexos;

2) informes del Síndico y del Auditor;

3) distribución de excedentes;

4) fusión o incorporación;

5) disolución;

6) cambio de objeto social;

7) asociación con personas de otro carácter jurídico;

8) modificación del estatuto;

9) elección de Consejeros y Síndico;

10) participación de personas jurídicas de carácter público, entes descentralizados y empresas del Estado en los términos de la Ley de Sociedades Cooperativas.

**Art. 42-** Los Consejeros y Síndico podrán ser removidos en cualquier tiempo por resolución de la Asamblea. Esto puede ser adoptado aunque no figure en el Orden del Día si es consecuencia directa de asunto incluido en él.

**Art. 43-** El cambio sustancial del objeto social da lugar al derecho de receso, el cual podrá ejercerse por quienes no votaron favorablemente, dentro del quinto día, y por los ausentes dentro de los treinta días de clausura de la Asamblea. El reembolso de las cuotas sociales por esta causa se efectuará dentro de los noventa días de notificada la voluntad de receso. No rige en este último caso la limitación autorizada por el art. 19 de este estatuto.

**Art. 44-** Las decisiones de las Asambleas, conformes con la ley, el estatuto y los reglamentos, son obligatorias para todos los asociados, salvo lo dispuesto en el artículo anterior.

## Capítulo VI. De la administración y representación

**Art. 45-** La administración de la Cooperativa estará a cargo de un Consejo de Administración constituido por ... titulares y ... suplentes.

(El consejo de administración podrá tener miembros titulares y suplentes -nunca menos de tres titulares-. Debe tenerse presente, al determinar el número de integrantes del consejo, que dicho número no sea excesivo a los efectos de que pueda formarse el *quorum* necesario para votar en las asambleas la documentación contable correspondiente al ejercicio social).

**Art. 46-** Para ser Consejero se requiere: a) ser asociado; b) tener plena capacidad para obligarse; c) no tener deudas vencidas con la Cooperativa; d) que sus relaciones con la Cooperativa hayan sido normales y no hayan motivado ninguna compulsión judicial.

**Art. 47-** No pueden ser Consejeros:

a) los fallidos por quiebra culpable o fraudulenta hasta diez años después de su rehabilitación;

b) los fallidos por quiebra casual o los concursados, hasta cinco años después de su rehabilitación;

c) los directores o administradores de sociedades cuya conducta se califique de culpable o fraudulenta, hasta diez años después de su rehabilitación;

d) los condenados con accesoria de inhabilitación de ejercer cargos públicos, hasta diez años después de cumplir la condena;

e) los condenados por hurto, robo, defraudación, cohecho, emisión de cheques sin fondos, delitos contra la fe pública, hasta diez años después de cumplida la condena;

f) los condenados por delitos cometidos en la constitución, funcionamiento y liquidación de sociedades, hasta diez años después de cumplida la condena;

g) las personas que perciban sueldos, honorarios o comisiones de la Cooperativa, salvo lo previsto en el art. 50 de este estatuto.

**Art. 48-** Los miembros del Consejo de Administración serán elegidos por la Asamblea y durarán ... ejercicios en el mandato.

(La duración del cargo no puede exceder de tres ejercicios. Se puede establecer el sistema de la renovación parcial y anual por mitades o por



tercios –según que el mandato dure dos o tres ejercicios, respectivamente–; en tal supuesto, debe preverse que la determinación de los miembros que han de cesar al cabo del primer ejercicio –o de los dos primeros ejercicios– se hará por sorteo, procediéndose en lo sucesivo por antigüedad. Se deberá tener en cuenta el número par o impar de los consejeros a los efectos de determinar la manera y forma de la renovación anual y parcial. Puede establecerse que los consejeros sean reelegibles o prohibirse expresamente la reelección).

**Art. 49–** En la primera sesión que realice, el Consejo de Administración distribuirá entre sus miembros titulares los cargos siguientes: .....

(Indicar los cargos –de presidente, vicepresidente, secretario, tesorero, etc.– y el número de vocales según corresponda).

**Art. 50–** Por resolución de la Asamblea podrá ser retribuido el trabajo personal realizado por los Consejeros en el cumplimiento de la actividad institucional. Los gastos efectuados en el ejercicio del cargo serán reembolsados.

**Art. 51–** El Consejo de Administración se reunirá por lo menos una vez al mes y cuando lo requiera cualquiera de sus miembros. En este último caso, la convocatoria se hará por el Presidente para reunirse dentro del sexto día de recibido el pedido. En su defecto, podrá convocarlo cualquiera de los Consejeros. El *quorum* será de más de la mitad de los Consejeros. Si se produjera vacancia después de incorporados los suplentes, el Síndico designará a los reemplazantes hasta la reunión de la primera Asamblea.

**Art. 52–** Los Consejeros que renunciaren deberán presentar su dimisión al Consejo de Administración, y éste podrá aceptarla siempre que no afectare su regular funcionamiento. En caso contrario, el renunciante deberá continuar en funciones hasta tanto la Asamblea se pronuncie.

**Art. 53–** Las deliberaciones y resoluciones del Consejo de Administración serán registradas en el libro de actas a que se refiere el art. 22 de este estatuto, y las actas deberán ser firmadas por el Presidente y el Secretario.

**Art. 54–** El Consejo de Administración tiene a su cargo la dirección de las operaciones sociales dentro de los límites que

fija el presente estatuto, con aplicación supletoria de las normas del mandato.

**Art. 55-** Son deberes y atribuciones del Consejo de Administración:

a) atender la marcha de la Cooperativa, cumplir el estatuto y los reglamentos sociales, sus propias decisiones y las resoluciones de la Asamblea;

b) designar el Gerente y demás empleados necesarios; señalar sus deberes y atribuciones, fijar sus remuneraciones; exigirles las garantías que crea convenientes; suspenderlos y despedirlos;

c) determinar y establecer los servicios de administración y el presupuesto de gastos correspondientes;

d) dictar los reglamentos internos que sean necesarios para el mejor cumplimiento de los fines de la Cooperativa, los cuales serán sometidos a la aprobación de la Asamblea de asociados y a la autoridad de aplicación antes de entrar en vigencia, salvo que se refieran a la mera organización interna de las oficinas de la Cooperativa;

e) considerar todo documento que importe obligación de pago o contrato que obligue a la Cooperativa, y resolver al respecto;

f) resolver sobre la aceptación o rechazo, por acto fundado, de las solicitudes de ingreso a la Cooperativa;

g) autorizar o negar la transferencia de cuotas sociales, conforme al art. 14 de este estatuto;

h) solicitar préstamos a los bancos oficiales, mixtos o privados, o a cualquier otra institución de crédito; disponer la realización de empréstitos internos con sujeción a los reglamentos respectivos;

i) adquirir, enajenar, gravar, locar y, en general, celebrar toda clase de actos jurídicos sobre bienes muebles o inmuebles, requiriéndose la autorización previa de la Asamblea cuando el valor de la operación exceda del ... por ciento del capital suscrito según el último balance aprobado;

j) iniciar y sostener juicios de cualquier naturaleza, incluso querellas; abandonarlos o extinguirlos por transacción; apelar, pedir revocatoria y, en general, deducir todos los recursos previstos por las normas procesales; nombrar procuradores o representantes especiales; celebrar transacciones extrajudiciales; someter controversias a juicio arbitral o de amigables componedores; y, en síntesis, realizar todos los actos necesarios para salvaguardar los derechos e intereses de la Cooperativa;



k) delegar en cualquier miembro del cuerpo el cumplimiento de disposiciones que, a su juicio, requieran ese procedimiento para su más rápida y eficaz ejecución;

l) otorgar al Gerente, otros empleados o terceros, los poderes que juzgue necesarios para la mejor administración, siempre que éstos no importen delegación de facultades inherentes al Consejo; dichos poderes subsistirán en toda su fuerza aunque el Consejo haya sido renovado o modificado, mientras no sean revocados por el cuerpo;

m) procurar, en beneficio de la Cooperativa, el apoyo moral y material de los poderes públicos e instituciones que directa o indirectamente puedan propender a la más fácil y eficaz realización de los objetivos de aquélla;

n) convocar a las Asambleas Ordinarias y Extraordinarias y asistir a ellas; proponer o someter a su consideración todo lo que sea necesario u oportuno;

ñ) redactar la memoria anual que acompañará al inventario, el balance y la cuenta de pérdidas y excedentes correspondientes al ejercicio social, documentos que, con el informe del Síndico y del Auditor y el proyecto de distribución de excedentes, deberá presentar a consideración de la Asamblea. A tal efecto, el ejercicio social se cerrará en la fecha indicada en el art. 23 de este estatuto;

o) resolver sobre todo lo concerniente a la Cooperativa no previsto en el estatuto, salvo aquello que esté reservado a la competencia de la Asamblea.

**Art. 56-** Los Consejeros sólo podrán ser eximidos de responsabilidad por violación de la ley, el estatuto o el reglamento, mediante la prueba de no haber participado en la resolución impugnada o la constancia en acta de su voto en contra.

**Art. 57-** Los Consejeros podrán hacer uso de los servicios sociales en igualdad de condiciones con los demás asociados.

**Art. 58-** El Consejero que en una operación determinada tuviera un interés contrario al de la Cooperativa, deberá hacerlo saber al Consejo de Administración y al Síndico y abstenerse de intervenir en la deliberación y en la votación. Los Consejeros no pueden efectuar operaciones por cuenta propia o de terceros en competencia con la Cooperativa.

**Art. 59-** El Presidente es el representante legal de la Cooperativa en todos sus actos. Son sus deberes y atribuciones vigilar el fiel cumplimiento del estatuto, de los reglamentos y de las resoluciones del Consejo de Administración y de la Asamblea; disponer la citación y presidir las reuniones de los órganos sociales precedentemente mencionados; resolver interinamente los asuntos de carácter urgente, dando cuenta al Consejo en la primera sesión que celebre; firmar con el Secretario y el Tesorero los documentos previamente autorizados por el Consejo que importen obligación de pago o contrato que obligue a la Cooperativa; firmar con el Secretario las escrituras públicas que sean consecuencia de operaciones previamente autorizadas por el Consejo; firmar con el Secretario y el Tesorero las memorias y los balances; firmar con las personas indicadas en cada caso los documentos referidos en los arts. 15, 39 y 53 de este estatuto; otorgar con el Secretario los poderes autorizados por el Consejo de Administración.

**Art. 60-** El ..... reemplazará al Presidente con todos sus deberes y atribuciones en caso de ausencia transitoria o vacancia del cargo. A falta de Presidente y ....., y al solo efecto de sesionar, el Consejo de Administración o la Asamblea, según el caso, designarán como Presidente *ad hoc* a otro de los Consejeros. En caso de fallecimiento, renuncia o revocación del mandato, el ..... será reemplazado por un Vocal.

(Llenar con el cargo de consejero que suple al presidente -por ejemplo: Vicepresidente, si hubiera sido previsto en el estatuto-).

**Art. 61-** Son deberes y atribuciones del Secretario: citar a los Miembros del Consejo a sesión y a los asociados a Asamblea cuando corresponda según el presente estatuto; refrendar los documentos sociales autorizados por el Presidente; redactar las actas y memorias; cuidar del archivo social; llevar los libros de actas de sesiones del Consejo y de reuniones de la Asamblea. En caso de ausencia transitoria o vacancia del cargo, el Secretario será reemplazado por ..... con los mismos deberes y atribuciones.

(Indicar qué consejero reemplazará al secretario -por ejemplo: un Vocal-. En caso de haber Prosecretario, podrá reemplazarse por éste).



**Art. 62-** Son deberes y atribuciones del Tesorero: firmar los documentos a cuyo respecto se prescribe tal requisito en el presente estatuto; guardar los valores de la Cooperativa; llevar el Registro de Asociados; percibir los valores que por cualquier título ingresen a la Cooperativa; efectuar los pagos autorizados por el Consejo de Administración y presentar a éste los estados mensuales de Tesorería. En caso de ausencia transitoria o vacancia del cargo, el Tesorero será reemplazado por ..... con los mismos deberes y atribuciones.

(Indicar qué Consejero reemplazará al Tesorero -por ejemplo: un Vocal-. En caso de haber Protesorero, podrá reemplazarse por éste).

## Capítulo VII. De la fiscalización privada

**Art. 63-** La fiscalización estará a cargo de ....., que serán elegidos entre los asociados por la Asamblea y durarán ..... ejercicios en el cargo ..... su-  
plente reemplazará ..... titular ..... en caso de ausencia transitoria o vacancia del cargo, con los mismos deberes y atribuciones.

(Téngase presente que la fiscalización privada puede estar a cargo de varios síndicos -cuyo número, en tal caso, deberá ser impar-, que actuarán bajo la denominación de "Comisión Fiscalizadora". Si se opta por tal sistema, en el estatuto deberán efectuarse las adecuaciones pertinentes. La duración en el cargo no podrá exceder de tres ejercicios. Se debe tener en cuenta que si se nombra una comisión fiscalizadora, ésta deberá llevar un libro de actas de sus reuniones y resoluciones; además, se deberá sustituir el término síndico por comisión fiscalizadora en los artículos en que se hace referencia).

**Art. 64-** No podrán ser Síndicos:

- 1) quienes se hallen inhabilitados para ser Consejeros de acuerdo con los arts. 46 y 47 de este estatuto;
- 2) los cónyuges y los parientes de los Consejeros y gerentes por consanguinidad o afinidad hasta el segundo grado inclusive.

**Art. 65-** Son atribuciones del Síndico:

- a) fiscalizar la administración, a cuyo efecto examinará los libros y los documentos siempre que lo juzgue conveniente;
- b) convocar, previo requerimiento al Consejo de Administración, a Asamblea Extraordinaria cuando lo juzgue necesario y a

Asamblea Ordinaria cuando omita hacerlo dicho órgano una vez vencido el plazo de ley;

c) verificar periódicamente el estado de caja y la existencia de títulos y valores de toda especie;

d) asistir con voz a las reuniones del Consejo de Administración;

e) verificar y facilitar el ejercicio de los derechos de los asociados;

f) informar por escrito sobre todos los documentos presentados por el Consejo de Administración a la Asamblea Ordinaria;

g) hacer incluir en el Orden del Día de la Asamblea los puntos que considere procedentes;

h) designar Consejeros en los casos previstos en el art. 51 de este estatuto;

i) vigilar las operaciones de liquidación;

j) en general, velar porque el Consejo de Administración cumpla la ley, el estatuto, el reglamento y las resoluciones de las asambleas. El Síndico debe ejercer sus funciones de modo que no entorpezca la regularidad de la administración social. La función de fiscalización se limita al derecho de observación cuando las decisiones significaran, según su concepto, infracción a la ley, el estatuto o el reglamento. Para que la impugnación sea procedente debe, en cada caso, especificar concretamente las disposiciones que considere transgredidas.

**Art. 66—** El Síndico responde por el incumplimiento de las obligaciones que le imponen la ley y el estatuto. Tiene el deber de documentar sus observaciones o requerimientos y, agotada la gestión interna, informar de los hechos a las autoridades, según corresponda. La constancia de su informe cubre la responsabilidad de fiscalización.

**Art. 67—** Por resolución de la Asamblea podrá ser retribuido el trabajo personal realizado por el Síndico en cumplimiento de la actividad institucional. Los gastos efectuados en el ejercicio del cargo serán reembolsados.

**Art. 68—** La Cooperativa contará con un servicio de Auditoría Externa. Los informes de auditoría se confeccionarán, por lo menos, trimestralmente y se asentarán en el libro especialmente previsto en el art. 22 de este estatuto.



## Capítulo VIII. De la disolución y liquidación

**Art. 69-** En caso de disolución de la Cooperativa, se procederá a su liquidación salvo los casos de fusión o incorporación. La liquidación estará a cargo del Consejo de Administración o, si la Asamblea en la que se resuelve la liquidación lo decidiera así, de una Comisión Liquidadora bajo la vigilancia del Síndico. Los liquidadores serán designados por simple mayoría de los presentes en el momento de la votación.

**Art. 70-** Deberá comunicarse a las autoridades correspondientes, según corresponda, el nombramiento de los liquidadores dentro de los quince días de haberse producido.

**Art. 71-** Los liquidadores pueden ser removidos por la Asamblea con la misma mayoría requerida para su designación. Cualquier asociado o el Síndico puede demandar la remoción judicial por justa causa.

**Art. 72-** Los liquidadores están obligados a confeccionar, dentro de los treinta días de asumido el cargo, un inventario y balance del patrimonio social, que someterán a la Asamblea dentro de los treinta días subsiguientes.

**Art. 73-** Los liquidadores deben informar al Síndico, por lo menos trimestralmente, sobre el estado de la liquidación. Si la liquidación se prolongara, se confeccionarán además balances anuales.

**Art. 74-** Los liquidadores ejercen la representación de la Cooperativa. Están facultados para efectuar todos los actos necesarios para la realización del activo y la cancelación del pasivo con arreglo a las instrucciones de la Asamblea bajo pena de incurrir en responsabilidad por los daños y perjuicios causados por su incumplimiento. Actuarán empleando la denominación social con el aditamento "en liquidación", cuya omisión los hará ilimitada y solidariamente responsables por los daños y perjuicios. Las obligaciones y responsabilidades de los liquidadores se registrarán por las disposiciones establecidas para el Consejo de Administración en este estatuto y la ley de cooperativas en lo que no estuviera previsto en este título.

**Art. 75-** Extinguido el pasivo social, los liquidadores confeccionarán el balance final, el cual será sometido a la Asamblea con informes del Síndico y del Auditor. Los asociados disidentes o ausentes podrán impugnarlos judicialmente dentro de los sesenta días contados desde la aprobación por la Asamblea. Se remitirá copia a las autoridades, según corresponda, dentro de los treinta días de su aprobación.

**Art. 76-** Aprobado el balance final, se reembolsará el valor nominal de las cuotas sociales, deducida la parte proporcional de los quebrantos, si los hubiere.

**Art. 77-** El sobrante patrimonial que resultare de la liquidación se destinará al organismo que corresponda de acuerdo a lo establecido en la Ley de Cooperativas, para promoción del cooperativismo. Se entiende por sobrante patrimonial el remanente total de los bienes sociales una vez pagadas las deudas y devuelto el valor nominal de las cuotas sociales.

**Art. 78-** Los importes no reclamados dentro de los noventa días de finalizada la liquidación, se depositarán en un banco oficial o cooperativo a disposición de sus titulares. Transcurridos tres años sin ser retirados, se transferirán al organismo que corresponda de acuerdo a lo establecido en la Ley de Cooperativas, para promoción del cooperativismo.

**Art. 79-** La asamblea que apruebe el balance final resolverá quién conservará los libros y demás documentos sociales. En efecto, de acuerdo entre los asociados, ello será decidido por el juez competente.

## Capítulo IX. Disposiciones transitorias

**Art. 80-** El presidente del Consejo de Administración, o la persona que dicho cuerpo designe al efecto, queda facultado para gestionar la autorización para funcionar la inscripción de este estatuto aceptando, en su caso, las modificaciones de forma que la autoridad de aplicación exigiere o aconsejare.



### 1.3.4. Acta N° 1 del Consejo de Administración

#### Instrucciones

Por la misma se informa sobre la integración del Consejo de Administración, con la aclaración de la distribución de cargos. La firma el Presidente y el Secretario de la Cooperativa, las certifica escribano público, autoridad competente o bien se ratifican ante el INAES.

#### MODELO

Del Consejo de Administración. Distribución de Cargos. En ....., a los ..... días del mes de ..... de ....., siendo las ..... horas se reúnen los Consejeros electos en la Asamblea Constitutiva de la Cooperativa Ltda., celebrado el ..... a efectos de proceder a la distribución de cargos tal como lo prescribe el Estatuto Social; abierto el acto se pasó al tratamiento del punto en cuestión y luego de un cambio de opiniones se resolvió la integración del Consejo de Administración de la siguiente forma:

Presidente: .....  
 Vicepresidente: .....  
 Secretario: .....  
 Tesorero: .....  
 Vocal Titular 1°: .....  
 Vocal Titular 2°: .....  
 Vocal Suplente 1°: .....  
 Vocal Suplente 2°: .....

No habiendo otro asunto que considerar, se levantó la sesión siendo las ..... horas.

.....  
 Firma Presidente  
 Firmas certificadas

.....  
 Firma Secretario

*Aclaración:* al lado de los cargos se debe consignar, a máquina, el nombre y el apellido de cada uno de los Consejeros.

### **1.3.5. Boleta de depósito**

Deben presentar el original de la constancia del depósito del 5 % del capital suscrito (el que se comprometen a aportar) expedida por el Banco de la Nación Argentina. La misma debe confeccionarse de la siguiente manera.

Cuenta depósitos varios, orden conjunta del Presidente, Secretario y Tesorero de la Cooperativa ..... Ltda. y presidente del INAES.

Todo esto sin hacer mención de los nombres de las personas, sino de sus cargos.

### **1.4. Resolución 1510/93 (INAC)**

**Art. 1-** Establécese, en cuanto al depósito bancario y su comprobante, por la vigésima parte del capital suscrito, previsto en el art. 9 de la ley 20.337, que deberá efectuarse en los bancos oficiales o cooperativos a la orden conjunta del Presidente, Secretario y Tesorero de la entidad cuya autorización para funcionar se trate.

**Art. 2-** Finalizado el trámite con la autorización para funcionar y la inscripción en el Registro prevista en el art. 10 de la ley citada, corresponderá la devolución de la boleta de depósito a los interesados, a los efectos de solicitar la devolución del importe correspondiente.

### **1.5. Modelos de anexos para distintas clases de cooperativas\***

#### **Ganaderas**

**Art. 5-** La Cooperativa propone la realización de los fines siguientes:

\* Insertar en el Modelo de Estatuto.



a) vender el ganado de sus asociados, pudiendo efectuar remates-ferias en instalaciones propias o de terceros;

b) faenar e industrializar los productos entregados por los asociados y comercializarlos por cuenta de los mismos en los mercados internos y externos;

c) instalar frigoríficos, fábricas, depósitos o cuantas instalaciones crea necesarias para la conservación, transformación y venta de los productos provenientes de sus asociados;

d) instalar mercados o puestos de venta cooperativos para la venta de carne en general y derivados, así como también de los demás productos de ganadería, industrializados o no;

e) fomentar el mejoramiento de la ganadería, propiciando la adquisición de reproductores de raza para el mejoramiento del ganado de sus asociados y estimulándola mediante la celebración de concursos, torneos y exposiciones;

f) adquirir y/o arrendar campos con destino a invernada o cría, así como también chacras, granjas, etcétera, para sí o para sus asociados;

g) adquirir por cuenta de la sociedad y proveer a sus asociados o adquirir por cuenta de los mismos, artículos de consumo, productos, instrumentos, maquinarias, herramientas, repuestos, enseres, productos veterinarios, semillas forrajeras y todo cuando fuere necesario para la explotación que realicen;

h) contratar por cuenta de los asociados, en forma individual o colectiva, toda clase de seguros en relación con sus actividades como ganaderos;

i) adquirir y/o arrendar equipos especiales para la construcción de represas o perforaciones con destino a la provisión de agua;

j) obtener para las instalaciones, ampliaciones y capital en giro, crédito de bancos oficiales o particulares;

k) procurar, por intermedio de los organismos oficiales, la exportación a países consumidores de los productos de sus asociados, en su estado natural, manufacturados o industrializados;

l) fomentar el espíritu de ayuda mutua entre los asociados y cumplir con el fin de crear una conciencia cooperativa, educando y fomentando la armonía entre consumidores y productores;

m) gestionar ante las autoridades públicas, empresas de transportes, de navegación, etcétera, la modicidad de las tarifas y todos los beneficios posibles para el afianzamiento económico y cultural del ganadero, y organizar consorcios para la construcción, arreglo y conservación de caminos;

n) fomentar el espíritu de solidaridad y ayuda mutua entre los asociados y cumplir con el fin de crear una conciencia cooperativa.

**Art. 9-** Podrá asociarse a esta cooperativa toda persona de existencia visible o ideal que se dedique a la explotación ganadera, que acepte el presente estatuto y reglamentos que se dicten y no tenga intereses contrarios a la misma. Los menores de más de 18 años de edad y las mujeres casadas podrán ingresar a la Cooperativa sin necesidad de autorización paternal o marital y disponer por sí solos de su haber en ella. Los menores de 18 años de edad y demás incapaces podrán pertenecer a la Cooperativa por medio de sus representantes legales, pero no tendrán voz ni voto en las asambleas sino por medio de estos últimos.

**Art. 11-** n) Entregar su producción a la Cooperativa.

**Art. 55-** o) Acordar adelantos en dinero a cuenta de productos entregados o a entregar, fijando su interés, plazo y garantía;

p) fijar la tasa que los asociados han de abonar por el servicio de venta de los productos que entreguen a la Cooperativa.

## De provisión

**Art. 5-** La Cooperativa tendrá por objeto:

a) adquirir o producir para distribuir entre los asociados todos los artículos o materiales necesarios para el desenvolvimiento propio de ellos;

b) construir, adquirir o arrendar oficinas, locales, galpones, etcétera, para uso de la cooperativa;

c) asesorar técnica y jurídicamente a sus asociados en cualquier cuestión relacionada con el giro de sus actividades;



d) fomentar el espíritu de solidaridad entre los asociados y cumplir con el fin de crear una conciencia cooperativa.

**Art. 9-** Podrán asociarse a esta Cooperativa las personas que pertenezcan al gremio ..... que acepten el presente estatuto y reglamentos que se dicten y no tengan intereses contrarios a la misma. Los menores de más de 18 años de edad y las mujeres casadas podrán ingresar a la Cooperativa sin necesidad de autorización paternal o marital y disponer de su haber en ella. Los menores de 18 años de edad podrán pertenecer a la Cooperativa por medio de sus representantes legales y sólo tendrán voz y voto por intermedio de estos últimos.

**Art. 55-** b) Fijar los precios de los artículos y demás elementos que provea al asociado;

c) gestionar para sus asociados los créditos que sean necesarios, así como también seguros, que contratará a terceros.

### **Tamberas**

**Art. 5-** La Cooperativa se propone la realización de los fines siguientes:

a) vender los productos de los asociados;

b) facilitar, propiciar o proceder a la adquisición de buenos reproductores con miras al mejoramiento y selección del ganado de los tamberos de sus asociados y el aumento de su capacidad de producción;

c) adquirir y/o arrendar campos con destino a invernada o cría, así como también chacras, granjas, etcétera, para sí o para sus asociados;

d) crear establecimientos para la industrialización de los productos de los asociados, así como fábricas para la elaboración de los elementos necesarios a la actividad de los mismos;

e) auspiciar la creación de viveros y semilleros y organizar consorcios camineros;

f) adquirir por cuenta de la Cooperativa y proveer a los asociados a adquirir por cuenta de los mismos artículos de consumo, productos, instrumentos, maquinarias, herramientas, repuestos, enseres, productos veterinarios, semillas fo-

rrajeras y todo cuanto fuere necesario para la actividad específica de aquéllos y para el consumo familiar;

g) propender al abaratamiento de los costos de producción y a la simplificación de la comercialización para beneficiar al consumidor;

h) procurar, por intermedio de los organismos oficiales, la exportación a países consumidores de los productos de sus asociados en su estado natural, manufacturados o industrializados;

i) gestionar ante las autoridades públicas, empresas de trasportes de navegación, etcétera, la modicidad de las tarifas y todos los beneficios posibles para el afianzamiento económico del tambero;

j) fomentar el espíritu de ayuda mutua entre los asociados y cumplir con el fin de crear una conciencia cooperativa, educando y fomentando la armonía entre consumidores y productores.

**Art. 9-** Podrá asociarse a esta Cooperativa toda persona de existencia visible o ideal que se dedique a la explotación tambera, que acepte el presente estatuto y reglamentos que se dicten y no tenga intereses contrarios a la misma. Los menores de más de 18 años de edad y las mujeres casadas podrán ingresar a la Cooperativa sin necesidad de autorización paterna o marital, y disponer por sí solos de su haber en ella. Los menores de 18 años de edad y demás incapaces podrán pertenecer a la Cooperativa por medio de sus representantes legales pero no tendrán voz ni voto en las asambleas sino por medio de estos últimos.

**Art. 11-** n) Entregar su producción a la Cooperativa.

**Art. 55-** o) Acordar adelantos en dinero, a cuenta de productos entregados o a entregar, fijando su interés, plazo y garantía;

p) fijar la tasa que los asociados han de abonar por el servicio de venta de los productos que entreguen a la Cooperativa.



## **Agrícolas**

**Art. 5-** La Cooperativa se propone la realización de los fines siguientes:

a) vender los cereales y demás productos agrícolas de sus asociados;

b) adquirir por cuenta de la cooperativa y proveer a los asociados o adquirir por cuenta de éstos artículos de consumo y del hogar, productos, máquinas, repuestos, enseres, bolsas, hilos, etcétera, necesarios para la explotación agrícola y para el consumo de las familias de los asociados y del personal empleado en la actividad o tarea a que se dediquen;

c) establecer fábricas para el manipuleo o producción de abonos, máquinas, semillas, bolsas y otros materiales necesarios a la industria agrícola y para la transformación de los productos de ésta y sus derivados;

d) adquirir y/o arrendar campos para sí o para los asociados;

e) conceder adelantos en dinero efectivo a cuenta de productos entregados o sobre la cosecha a recoger;

f) fomentar por todos los medios posibles los hábitos de economía y previsión;

g) contratar por cuenta de los asociados, en forma individual o colectiva, toda clase de seguros relacionados con sus actividades como agricultores;

h) propender al mejoramiento de la industria agraria;

i) auspiciar la creación de viveros y semilleros cooperativos y organizar consorcios camineros;

j) procurar, por intermedio de los organismos oficiales, la exportación a países consumidores de los productos de sus asociados, en su estado natural, manufacturados o industrializados;

k) gestionar ante las autoridades públicas, empresas de transportes, de navegación, etcétera, la modicidad de las tarifas y todos los beneficios posibles para el afianzamiento económico del agricultor;

l) instituir concursos y premios para estimular el mejoramiento de la industria agrícola;

m) dedicarse al estudio y defensa de los intereses económicos agrarios generales y de los asociados en particular;

n) fomentar el espíritu de ayuda mutua entre los asociados y cumplir con el fin de crear un conciencia cooperativa, educando y fomentando la armonía entre consumidores y productores.

**Art. 9-** Podrá asociarse a esta Cooperativa toda persona de existencia visible o ideal que se dedique a la explotación agrícola, que acepte el presente estatuto y reglamentos que se dicten y no tenga intereses contrarios a la misma. Los menores de más de 18 años de edad y las mujeres casadas podrán ingresar a la Cooperativa sin necesidad de autorización paternal o marital y disponer por sí solos de su haber en ella. Los menores de 18 años de edad y demás incapaces podrán pertenecer a la Cooperativa por medio de sus representantes legales, pero no tendrán voz ni voto en las asambleas sino por medio de estos últimos.

**Art. 11-** n) Entregar su producción a la Cooperativa.

**Art. 55-** o) Acordar adelantos en dinero, a cuenta de productos entregados o a entregar, fijando su interés, plazo y garantía;

p) fijar la tasa que los asociados han de abonar por el servicio de venta de los productos que entreguen a la Cooperativa.

### Vitivinícolas

**Art. 5-** La Cooperativa tendrá por objeto:

a) establecer bodegas para vinificar la uva de sus asociados;  
b) establecer fábricas para la industrialización y/o elaboración de frutas y todo otro producto regional;

c) vender en los mercados la producción vitivinícola y frutícola de sus asociados en estado natural o previo acondicionamiento, elaboración y/o industrialización;

d) construir, adquirir, arrendar locales para almacenes, bodegas, usinas, secaderos;

e) adquirir o arrendar tierras; compra de animales de trabajo, máquinas, drogas y demás elementos necesarios para sus explotaciones;

f) formar viveros para proporcionar a sus socios las variedades de vides y frutales que mejor se adapten a la zona;

g) propiciar la contratación de seguros contra accidentes de trabajo, granizo, incendio u otros que respondan a un alto espíritu de previsión;



h) adquirir, para proveer a sus asociados, artículos de consumo, de uso personal y del hogar;

i) propender al mejoramiento de la producción de sus asociados, al fomento de la vialidad y abaratamiento de los medios de transporte, a la realización de concursos e institución de premios para estimular la producción; organizar exposiciones y mercados; difundir la enseñanza técnico-agrícola en la región, colaborando con los poderes públicos en todo aquello que pueda mejorar y acrecentar la riqueza nacional;

j) fomentar la uniformidad o coordinación de la producción de los asociados y toda iniciativa tendiente a mejorar su economía;

k) establecer un registro para las estadísticas de producción de los asociados y ejercer dentro de lo posible el control de la misma, tanto en la sanidad de los productos cuanto en la calidad y métodos de producción;

l) hacer suya y secundar toda iniciativa que tienda a fomentar el espíritu de unión, solidaridad, cooperación, etcétera, entre sus asociados y demás productores de la zona y que promueva su adelanto cultural, técnico y económico

**Art. 9-** Podrá ser asociada de esta Cooperativa toda persona de existencia ideal o visible que acepte el presente estatuto y reglamentos que se dicten, que sea vitivinicultor y no tenga intereses contrarios a la misma. Los menores de más de 18 años de edad y las mujeres casadas podrán ingresar a la Cooperativa sin necesidad de autorización paternal ni marital y disponer por sí solos de su haber en ella. Los menores de 18 años de edad y demás incapaces podrán pertenecer a la Cooperativa por medio de sus representantes legales, pero no tendrán voz ni voto en las Asambleas sino por medio de estos últimos. Cuando el asociado sea una persona de existencia ideal deberá hacer saber al Consejo por escrito cuál es la persona que ejercerá directamente los derechos del asociado en nombre de aquélla.

**Art. 11-** Son obligaciones de los asociados:

n) entregar su producción a la Cooperativa en los rubros en que ésta opere.

**Art. 55-** Son deberes y atribuciones del Consejo de Administración:

- b) acordar adelantos en dinero, a cuenta de productos entregados o a entregar, fijando su interés, plazo y garantía;
- c) fijar la tasa que los socios han de abonar por el servicio de venta de los productos que entreguen a la Cooperativa.

## Mineras

**Art. 5-** La Cooperativa tendrá por objeto:

- a) adquirir por cuenta de la misma y proveer a los asociados de explosivos, instrumentos, herramientas, maquinarias, vehículos, repuestos y enseres diversos, necesarios para la explotación minera;
- b) adquirir artículos de consumo, de uso personal y del hogar, para los asociados y sus familias;
- c) comercializar los minerales y demás productos de la industria minera de sus asociados;
- d) crear plantas regionales de beneficios, molindas de minerales y almacenes de productos;
- e) solicitar de los poderes públicos la refección o ejecución de caminos y organizar consorcios camineros;
- f) dedicarse al estudio y defensa de los intereses económicos mineros, en general, y de cada uno de los asociados en particular;
- g) fomentar por todos los medios posibles los hábitos de la economía minera;
- h) la Cooperativa, en fin, podrá tomar por sí o secundar toda iniciativa que tienda a fomentar el espíritu de unión y mutualidad entre los mineros y que contribuya al adelanto técnico y económico de los mismos;
- i) fomentar el espíritu de solidaridad y ayuda mutua entre los asociados y cumplir con el fin de crear una conciencia cooperativa.

**Art. 9-** Podrá asociarse a esta Cooperativa toda persona de existencia ideal o visible que acepte el presente estatuto y reglamentos que se dicten, que sea minero y no tenga intereses contrarios a la misma. Los menores de más de 18 años de edad y las mujeres casadas podrán ingresar a la Cooperativa sin necesidad de autorización paternal o marital y disponer por sí solos de su haber en ella. Cuando el asociado sea una persona de existencia



ideal, deberá hacer saber al Consejo, por escrito, cuál es la persona que la representará ante la Cooperativa.

**Art. 11-** Son obligaciones de los asociados:

n) entregar su producción a la Cooperativa en los rubros en que ésta opere.

**Art. 55-** Son deberes y atribuciones del Consejo de Administración:

o) fijar los precios de los materiales y demás elementos que provea al asociado;

p) fijar la tasa que los asociados han de abonar por el servicio de venta de los productos que entreguen a la Cooperativa.

### De provisión de servicios

**Art. 5-** La Cooperativa tendrá por objeto la prestación de servicios de ..... a sus asociados, mediante .....; a tal fin podrá:

a) construir, adquirir o arrendar oficinas, locales, galpones, etcétera, para uso de la Cooperativa;

b) asesorar técnica y jurídicamente a sus asociados en cualquier cuestión relacionada con el giro de sus actividades;

c) fomentar el espíritu de solidaridad entre los asociados y cumplir con el fin de crear una conciencia cooperativa.

**Art. 9-** Podrán asociarse a esta cooperativa las personas que pertenezcan a la actividad de ..... que acepten el presente estatuto y reglamentos que se dicten y no tengan intereses contrarios a la misma. Los menores de más de 18 años de edad y las mujeres casadas podrán ingresar a la Cooperativa sin necesidad de autorización de quien ejerza la patria potestad y disponer de su haber en ella. Los menores de 18 años de edad y demás incapaces podrán pertenecer a la Cooperativa por medio de sus representantes legales y sólo tendrán voz y voto por intermedio de estos últimos.

**Art. 55-** o) Fijar los precios de los servicios que provea a sus asociados;

p) gestionar para sus asociados los créditos que sean necesarios, así como también seguros, que contratará con terceros.

### **De provisión de servicios médicos**

**Art. 5-** La Cooperativa tendrá por objeto proveer a los asociados los servicios de infraestructura necesarios para el ejercicio de su profesión. Propenderá a la difusión de principios sanitarios y la puesta en práctica de acciones de medicina preventiva y de educación sanitaria.

Con tal fin podrá: a) relacionar al profesional con el paciente; b) instalar establecimientos asistenciales para la profilaxis, recuperación, diagnóstico y tratamiento de las enfermedades, asegurando eficiencia, oportunidad y continuidad, conforme a las normas legales y reglamentarias en la materia; c) adquirir o producir, para distribuir entre los asociados equipos, aparatos o instrumentos médicos, material bibliográfico y demás elementos requeridos para el ejercicio del arte de curar; d) adquirir o producir para distribuir entre los asociados medicamentos, drogas, prótesis y demás elementos que resulten necesarios para el tratamiento de los pacientes cuya asistencia médica se practique en los establecimientos mencionados en el inciso b) del presente artículo. En el cumplimiento de su objeto propenderá a la difusión de los principios cooperativos y a la elevación cultural entre los asociados de la cooperativa y las personas vinculadas a ella y promover entre los asociados la participación activa en los órganos directivos, ejecutivos y de asesoramiento de la Cooperativa. También propenderá a la capacitación científica de sus asociados mediante la organización y participación en los cursos de capacitación, concursos, becas y congresos nacionales o internacionales.

**Art. 9-** Podrán asociarse a esta cooperativa .....

### **De provisión de enseñanza**

**Art. 5-** La cooperativa tendrá por objeto:

a) prestar a los hijos de los asociados servicios de enseñanza, a cuyo efecto podrá organizar la prestación correspondiente según los planes oficiales;



b) adquirir o producir para distribuir entre los asociados todos los artículos o materiales necesarios para el desenvolvimiento propio de ellos;

c) construir, adquirir o arrendar oficinas, locales, galpones, etcétera, para uso de la cooperativa;

d) fomentar el espíritu de solidaridad y ayuda mutua entre los asociados y cumplir con el fin de crear una conciencia cooperativa.

**Art. 9-** Podrán asociarse a esta cooperativa los padres o tutores de los educandos que acepten el estatuto y reglamentos que se dicten y no tengan intereses contrarios a la misma. Los menores de más de 18 años de edad podrán ingresar a la cooperativa sin necesidad de autorización de quien ejerza la patria potestad y disponer de su haber en ella.

**Art. 55-** o) Establecer secciones necesarias para el cumplimiento de los servicios prestados;

p) fijar los precios de los artículos y demás elementos que provea al asociado. Gestionar para sus asociados los créditos que sean necesarios así como también seguros que contratará con terceros.

### **De provisión de servicios eléctricos**

**Art. 5-** La cooperativa tendrá por objeto:

a) proveer energía eléctrica destinada al uso particular y público, comprendiendo tanto el servicio suburbano como la electrificación rural. A esos efectos podrá adquirirla o generarla, introducirla, transformarla y distribuirla;

b) prestar otros servicios, como el del hielo, cámaras frigoríficas, aguas corrientes, gas, teléfonos, construcción de obras de pavimentación, desagües y otros servicios u obras que promuevan el bienestar de los asociados y de la comunidad;

c) proveer materiales, útiles y enseres para toda clase de instalaciones relacionadas con los servicios que preste la cooperativa, como así artefactos de uso doméstico;

d) promover y difundir los principios y la práctica del cooperativismo.

**Art. 9-** Podrá asociarse a esta cooperativa toda persona de existencia ideal o visible que acepte el presente estatuto y reglamentos

sociales y no tenga intereses contrarios a la misma. Los menores de más de 18 años de edad podrán ingresar a la Cooperativa sin necesidad de autorización de quien ejerza la patria potestad y disponer por sí solos de su haber en ella. Los menores de menos de 18 años y demás incapaces podrán asociarse a la Cooperativa por medio de sus representantes legales, pero no tendrán voz ni voto en las asambleas sino por medio de estos últimos.

**Art. 55-** a) Fijar y ajustar periódicamente las tarifas del servicio de electricidad; suspender la utilización de la electricidad en el caso de falta de capacidad transitoria del equipo de energía y otros de fuerza mayor; negar el servicio en los casos de falta de pago o de fraude;

b) nombrar y remover gerente y personal necesario, señalar sus deberes y atribuciones, fijar sus remuneraciones y exigirles las garantías que estime conveniente, suspenderlos o sustituirlos.

#### **De provisión de servicios telefónicos**

**Art. 5-** La cooperativa tendrá por objeto:

a) proveer de una red telefónica automática destinada al servicio particular y público, a cuyo efecto podrá adquirirla, instalarla y/o distribuirla;

b) prestar otros servicios conexos a cuyo efecto podrá realizar las construcciones e instalaciones necesarias;

c) proveer materiales, útiles y enseres para toda clase de instalaciones telefónicas y de los demás servicios comprendidos en este artículo;

d) propender al fomento de la constitución de cooperativas similares;

e) gestionar ante los poderes públicos, nacionales, provinciales o comunales, normas legales que tiendan al perfeccionamiento del servicio telefónico;

f) fomentar el espíritu de ayuda mutua entre sus asociados y cumplir con el fin de crear una conciencia cooperativa, educando y fomentando la armonía entre los mismos.

**Art. 9-** Podrá ser asociada de esta Cooperativa toda persona de existencia ideal o visible que acepte el presente estatuto y reglamentos sociales y no tenga intereses contrarios a la misma. Los menores de más de 18 años de edad podrán ingresar a la Coopera-



tiva sin necesidad de autorización de quien ejerza la patria potestad y disponer por sí solos de su haber en ella. Los menores de 18 años y demás incapaces podrán asociarse a la Cooperativa por medio de sus representantes legales, pero no tendrán voz ni voto en las asambleas sino por medio de estos últimos.

**Art. 55-** b) Nombrar y remover gerente y personal necesario, señalar sus deberes y atribuciones, fijar sus remuneraciones y exigirles las garantías que estime conveniente, suspenderlos o sustituirlos;

c) fijar y ajustar periódicamente las tarifas telefónicas, suspender la utilización de los teléfonos en caso de falta de capacidad transitoria del equipo de energía y otros de fuerza mayor, negar el servicio en los casos de falta de pago o de fraude.

### **De provisión de servicios de turismo**

**Art. 5-** La cooperativa tendrá por objeto:

a) facilitar el acceso de la corriente turística, contratando en forma parcial o total la locación de hoteles, pensiones, alojamientos y viviendas en general, en total beneficio del asociado, hasta lograr la estructura propia;

b) gestionar ante empresas de transportes oficiales o privadas la adquisición de pasajes para la obtención de rebajas;

c) adquirir o arrendar en forma transitoria o permanente solares o edificios para la utilización de los asociados;

d) exhibir en sus locales películas cinematográficas;

e) realizar conciertos musicales, conferencias y exposiciones;

f) fomentar el espíritu de solidaridad y ayuda mutua entre los asociados y cumplir con una conciencia cooperativa.

**Art. 9-** Podrá ser asociada de esta Cooperativa toda persona de existencia visible que acepte el presente estatuto y reglamentos sociales y no tenga intereses contrarios a la misma. Los menores de más de 18 años podrán ingresar a la Cooperativa sin necesidad de autorización de quien ejerza la patria potestad y disponer por sí solos de su haber en ella. Los menores de 18 años y demás incapaces podrán pertenecer a la Cooperativa por

medio de sus representantes legales, pero no tendrán voz ni voto en las asambleas sino por medio de estos últimos.

**Art. 55-** Son deberes y atribuciones del Consejo de Administración:

o) establecer las secciones para el cumplimiento de los servicios sociales;

p) designar subcomisiones cuando lo considere necesario.

### **De provisión para mensajería rural**

**Art. 5-** La cooperativa tendrá por objeto: la provisión de servicios de mensajería rural, radiocomunicaciones rurales y telefonía rural a asociados; a tal fin, podrá: a) construir, adquirir o arrendar oficinas, locales, galpones, etcétera, para uso de la Cooperativa; b) asesorar técnica y jurídicamente a sus asociados en cualquier cuestión relacionada con el giro de sus actividades; c) fomentar el espíritu de solidaridad entre sus asociados y cumplir con el fin de crear una conciencia cooperativa.

**Art. 9-** Podrán asociarse a la Cooperativa las personas que necesiten contar con un medio de radiocomunicación dentro del ámbito de acción de la Cooperativa, que acepten el presente estatuto y reglamento que se dicten y no tengan intereses contrarios a ésta. Los menores de más de 18 años de edad podrán ingresar a la cooperativa sin necesidad de autorización de quien ejerza la patria potestad y disponer de su haber en ella. Los menores de 18 años de edad podrán pertenecer a la cooperativa por medio de sus representantes legales y sólo tendrán voz y voto por intermedio de estos últimos.

**Art. 26-** 5) El resto se distribuirá entre los asociados en concepto de retorno en proporción a las operaciones realizadas o servicios utilizados.

**Art. 55-** o) Fijar los precios de los servicios que provea a sus asociados;

p) gestionar para sus asociados los créditos necesarios, así como también seguros que contratará con terceros.



### De provisión de carnicerías

**Art. 5-** La Cooperativa tendrá por objeto:

a) comprar ganado vacuno, ovino o porcino; su faena en mataderos y distribuir la carne y subproductos a sus asociados. Compra de aves en establecimientos faenadores y distribuir las a sus asociados. Comprar carne y subproductos a terceros con idéntico fin;

b) adquirir o producir para distribuir a sus asociados, productos, artículos y elementos necesarios para su actividad comercial;

c) construir, adquirir o arrendar oficinas, locales, galpones, etcétera, para uso de la cooperativa;

d) asesorar técnica y jurídicamente a sus asociados, en cualquier cuestión relacionada con el giro de sus actividades;

e) fomentar el espíritu de solidaridad entre los asociados y cumplir con el fin de crear una conciencia cooperativa.

**Art. 9-** Podrán asociarse a esta cooperativa las personas que pertenezcan a la actividad de carniceros, que acepten el presente estatuto y reglamentos que se dicten y no tengan intereses contrarios a ésta. Los menores de más de 18 años de edad podrán ingresar a la cooperativa sin necesidad de autorización de quien ejerza la patria potestad y disponer de su haber en ella. Los menores de 18 años podrán pertenecer a la Cooperativa por medio de sus representantes legales y sólo tendrán voz y voto por intermedio de estos últimos.

**Art. 55-** o) Fijar precios de los artículos y demás elementos que provea el asociado;

p) gestionar para sus asociados los créditos que sean necesarios, así como también seguros que contratará con terceros.

### De servicios asistenciales

**Art. 5-** La cooperativa tendrá por objeto:

a) proveer a sus asociados de servicios sociales o asistenciales, los que se prestarán en forma directa por la Cooperativa, de forma tal que la prestación del servicio tendrá contenido económico y deberá ser abonado con posterioridad a su uso; en nin-

gún caso serán prestados bajo el sistema mutual y de acuerdo a las condiciones que se establezcan en el respectivo reglamento;

b) contratar por cuenta de sus asociados seguros de vida y/o incapacidad;

c) proveer servicios de sepelio a sus asociados y a su grupo familiar, los que deberán ser prestados de acuerdo con las normas pertinentes;

d) fomentar el espíritu de ayuda mutua entre sus asociados y cumplir con el fin de crear una conciencia cooperativa, educando y fomentando la armonía entre los mismos.

**Art. 9-** Podrá ser asociada de esta cooperativa toda persona de existencia ideal o visible que acepte el presente estatuto y reglamento que se dicten y no tenga intereses contrarios a la misma. Los menores de más de 18 años de edad podrán ingresar a la Cooperativa sin necesidad de autorización de quien ejerza la patria potestad y disponer por sí solos de su haber en ella. Los menores de 18 años y demás incapaces podrán asociarse a la Cooperativa por medio de sus representantes legales, pero no tendrán voz ni voto en las asambleas sino por medio de éstos últimos.

**Art. 55-** o) Fijar los precios de los servicios.

## **Pesqueras**

(No poseedores de embarcaciones: para ríos y lagunas)

**Art. 5-** La Cooperativa tendrá por objeto:

a) gestionar dentro de las prescripciones de las leyes vigentes la obtención de permisos de pesca en aguas jurisdiccionales de la provincia de .... para sus asociados;

b) comercializar la pesca obtenida por sus asociados;

c) proveer a sus asociados embarcaciones y artes de pesca;

d) establecer plantas industriales para la evisceración y fileteado de la pesca obtenida y aprovechamiento del desecho;

e) otorgar créditos a sus asociados para las operaciones inherentes a su trabajo y conceder adelantos de dinero a cuenta de los productos entregados a la cooperativa;



f) propender al mejoramiento de la actividad pesquera y a la defensa de los intereses económicos de los asociados;

g) fomentar el espíritu de solidaridad y ayuda mutua entre los asociados y cumplir con el fin de crear una conciencia cooperativa.

**Art. 9-** Podrá asociarse a esta Cooperativa toda persona de existencia ideal o visible que acepte los estatutos y reglamentos que se dicten y no tenga intereses contrarios a la misma, que se dedique a la actividad pesquera y/o complementarias de la misma (comercio y/o transporte de la materia de pesca) y que posea licencia de pesca comercial extendida por organismo competente. Los menores de más de 18 años de edad podrán ingresar a la Cooperativa sin necesidad de autorización de quien ejerza la patria potestad y disponer por sí solos de su haber en ella. Los menores de 18 años y demás incapaces podrán asociarse a la Cooperativa por medio de sus representantes legales pero no tendrán voz ni voto en las asambleas sino por medio de estos últimos.

**Art. 11-** n) Entregar su producción a la Cooperativa.

**Art. 55-** o) Acordar adelantos en dinero, a cuenta de productos entregados o a entregar por sus asociados, fijando sus intereses, plazos y garantías;

p) fijar la tasa que los asociados han de abonar por servicio de venta de los productos que entreguen a la Cooperativa.

## Hortícolas

**Art. 5-** La cooperativa tendrá por objeto:

a) colocar la producción de sus asociados, en estado natural o previo acondicionamiento o industrialización;

b) establecer viveros o semilleros para proporcionar a sus asociados las especies vegetales adaptables a la zona;

c) establecer fábricas para la industrialización de hortalizas y legumbres, así como también de envases para los productos;

d) adquirir artículos de consumo, de uso personal, instrumentos, maquinarias, animales, repuestos, enseres, bolsas, hilos, etcétera, necesarios para la explotación hortícola de los asociados;

e) propender al desarrollo técnico-científico de la producción hortícola;

f) adquirir y/o arrendar campos, chacras, granjas, para sí o para los asociados;

g) fomentar por todos los medios posibles los hábitos de economía y previsión;

h) contratar por cuenta de los asociados, en forma individual o colectiva, toda clase de seguros relacionados con sus actividades hortícolas;

i) auspiciar la creación de consorcios camineros;

j) instituir concursos y premios para estimular el mejoramiento de la horticultura;

k) fomentar el espíritu de ayuda mutua entre los asociados y cumplir con el fin de crear una conciencia cooperativa, educando y fomentando la armonía entre consumidores y productores.

**Art. 9-** Podrá asociarse a la Cooperativa toda persona de existencia visible o ideal que se dedique a la horticultura, que acepte el presente Estatuto y reglamentos que se dicten y no tenga intereses contrarios a la misma.

Los menores de más de 18 años de edad podrán ingresar a la Cooperativa sin autorización de quien ejerza la patria potestad y disponer de su haber en ella. Los menores de 18 años de edad y demás incapaces podrán pertenecer a la Cooperativa por medio de sus representantes legales pero no tendrán voz ni voto sino por medio de éstos últimos.

**Art. 11-** n) Entregar a la cooperativa su producción.

**Art. 55-** o) Acordar adelantos en dinero, a cuenta de productos entregados o a entregar, fijando su interés, plazo y garantías;

p) fijar la tasa que los asociados han de abonar por el servicio de venta de los productos que entreguen a la Cooperativa.

## Apícolas

**Art. 5-** La Cooperativa tendrá por objeto:

a) recibir, industrializar por sí o por terceros, comercializar y procurar la obtención de mercados para la colocación de los productos de los asociados;



b) realizar operaciones de exportación o importación de productos y subproductos, maquinarias e implementos necesarios a las tareas desarrolladas por los asociados;

c) adquirir por cuenta de la cooperativa y proveer a los asociados o adquirir por cuenta de éstos artículos de consumo y del hogar, productos, máquinas, repuestos, enseres, envases, etcétera, necesarios para la explotación apícola y para el consumo de las familias de los asociados y del personal empleado en la actividad o tarea a que se dediquen;

d) establecer fábricas para el manipuleo o producción de los materiales necesarios a la industria apícola y para la transformación de los productos de ésta y sus derivados;

e) adquirir y/o arrendar campos, chacras, granjas, para sí o para los asociados;

f) conceder adelantos en dinero efectivo a cuenta de productos entregados o a entregar;

g) propender al desarrollo técnico-científico de la explotación apícola, a cuyo efecto podrá disponer la adquisición de terrenos para trabajos experimentales destinados al mejoramiento de la producción;

h) favorecer la importación y el intercambio de abejas reinas de pedigrí para el mejoramiento cualitativo y cuantitativo de la producción;

i) fomentar por todos los medios posibles los hábitos de economía y previsión;

j) promover al establecimiento de escuelas para la difusión teórica y práctica de la técnica apícola;

k) contratar por cuenta de los asociados, en forma individual o colectiva, toda clase de seguros relacionados con sus actividades como apicultor;

l) organizar consorcios camineros;

ll) instituir concursos y premios para estimular el mejoramiento de la industria apícola;

m) establecer talleres de carpintería para la reparación y fabricación de panales y cuanto elemento sea necesario a la producción apícola;

n) fomentar el espíritu de ayuda mutua entre los asociados y cumplir con el fin de crear una conciencia cooperativa, educando y fomentando la armonía entre consumidores y productores.

**Art. 9-** Podrá asociarse a esta Cooperativa toda persona de existencia visible o ideal que se dedique a la explotación apícola

que acepte el presente Estatuto y reglamento que se dicten y no tenga intereses contrarios a la misma. Los menores de más de 18 años de edad podrán ingresar a la Cooperativa sin necesidad de autorización de quien ejerza la patria potestad y disponer por sí solos de su haber en ella. Los menores de 18 años de edad y demás incapaces podrán pertenecer a la Cooperativa por medio de sus representantes legales, pero no tendrán voz ni voto en las asambleas sino por medio de estos últimos.

**Art. 11-** n) Entregar su producción a la Cooperativa.

**Art. 55-** o) Acordar adelantos en dinero a cuenta de productos entregados o a entregar, fijando su interés, plazo y garantía;

p) fijar la tasa que los asociados han de abonar por el servicio de venta de los productos que entreguen a la Cooperativa.

### De autoconstrucción

**Art. 5-** La Cooperativa tendrá por objeto:

a) adquirir en el mercado los materiales y demás elementos necesarios para la construcción de las viviendas;

b) contratación de los trabajos que no se pueden hacer mediante el esfuerzo de los asociados;

c) solicitar ante instituciones oficiales o privados los créditos necesarios para financiar la construcción y terminación de las viviendas y gestionarlos en nombre de sus asociados para los mismos fines, como también seguros que contratará con terceros;

d) gestionar ante las autoridades correspondientes la realización de obras viales, como obras sanitarias, desagüe, pavimentación, cloacas, alumbrado, gas, teléfonos, agua potable y todo otro servicio público que requiera las necesidades de la comunidad ubicada en el radio de acción de la Cooperativa;

e) adquirir terrenos para sus asociados o bien solicitar la cesión de los mismos por el Fisco Provincial o Municipal, con destino a la vivienda propia;

f) efectuar por administración o por contrato con terceros las obras necesarias para la conservación, ampliación, terminación o mejoramiento de las viviendas de sus asociados;



g) adquirir viviendas individuales o colectivas para entregarlas en uso o propiedad a los asociados en las condiciones que se especifiquen en el reglamento respectivo;

h) desarrollar e impulsar las aptitudes de los asociados difundiendo conocimientos técnicos, administrativos y contables y favoreciendo la formación de dirigentes;

i) proporcionar a los asociados el asesoramiento en todo lo relacionado con el problema de su vivienda, brindándoles los servicios técnicos y la asistencia jurídica necesaria;

j) propender al fomento de los hábitos de economía y previsión entre los asociados. La cooperativa excluye de sus objetivos las operaciones de ahorro y préstamo para la vivienda u otros fines;

k) adecuación de las viviendas existentes a las necesidades humanas indispensables, instrumentando las medidas correspondientes;

l) fomentar la educación cooperativa y el espíritu de solidaridad entre los asociados, cumpliendo con el fin de crear una conciencia cooperativa.

**Art. 9-** Podrá asociarse a esta Cooperativa toda persona de existencia visible que acepte el presente estatuto y reglamentos que se dicten y no tenga intereses contrarios a la misma. Los menores de más de 18 años de edad podrán ingresar a la Cooperativa sin necesidad de autorización de quien ejerza la patria potestad y disponer por sí solos de su haber en ellas. Los menores de 18 años de edad y demás incapaces podrán pertenecer a la Cooperativa por medio de sus representantes legales, pero no tendrán voz ni voto en las asambleas sino por medio de estos últimos:

### **Frutihortícolas**

**Art. 5-** La Cooperativa tendrá por objeto:

a) colocar la producción de sus asociados, en estado natural o previo acondicionamiento o industrialización;

b) establecer viveros o semilleros para proporcionar a sus asociados las especies vegetales adaptables a la zona;

c) establecer fábricas para la industrialización de frutas, hortalizas y legumbres, así como también de envases para los productos;

d) adquirir artículos de consumo, de uso personal, instrumentos, maquinarias, animales, repuestos, enseres, bolsas, hilos, etcétera, necesarios para la explotación frutihortícola de los asociados;

e) propender al desarrollo técnico-científico de la producción frutihortícola;

f) adquirir y/o arrendar campos, chacras, granjas, para sí o para los asociados;

g) fomentar por todos los medios posibles los hábitos de economía y previsión;

h) contratar por cuenta de los asociados, en forma individual o colectiva, toda clase de seguros relacionados con sus actividades frutihortícolas;

i) auspiciar la creación de consorcios camineros;

j) instituir concursos y premios para estimular el mejoramiento de la frutihorticultura;

k) fomentar el espíritu de ayuda mutua entre los asociados y cumplir con el fin de crear una conciencia cooperativa, educando y fomentando la armonía entre consumidores y productores.

## Exportación

**Art. 1-** Cooperativa de Exportación ... Ltda.

Cooperativa para el Comercio Exterior ... Ltda.

**Art. 5-** La Cooperativa tendrá por objeto:

a) exportar conjuntamente los productos de sus asociados;

b) coordinar las labores de producción y propender al avance tecnológico de sus asociados;

c) optimizar la calidad de los productos de exportación;

d) realizar operaciones de intercambio compensado;

e) importar y/o adquirir insumos y/o tecnología requeridas por sus asociados para ser utilizados en la producción de los bienes y/o servicios a exportar;

f) construir, adquirir y arrendar oficinas, locales o galpones, etcétera, para uso de la Cooperativa;

g) asesorar técnica y jurídicamente a sus asociados en cualquier cuestión relacionada con el giro de sus actividades;



h) fomentar el espíritu de solidaridad entre los asociados y cumplir con el fin de crear una conciencia cooperativa.

**Art. 9-** Podrán asociarse a esta Cooperativa las personas físicas y jurídicas que se dediquen a la producción de ... que acepten el presente estatuto y reglamentos que se dicten y ...

**Art. 11-** d) Mantener actualizado el domicilio, comunicando fehacientemente a la Cooperativa cualquier cambio del mismo.

**Art. 26-** 5) El resto se distribuirá entre los asociados en concepto de retornos en proporción al monto de las operaciones realizadas por cada asociado.

**Art. 55-** o) Acordar adelantos en dinero, a cuenta de productos entregados o a entregar, fijando su interés, plazo y garantías;

p) fijar la tasa que los asociados han de abonar por los servicios de venta de los productos que entreguen a la Cooperativa.

### **Agropecuarias**

**Art. 5-** La Cooperativa se propone la realización de los fines siguientes:

a) vender el ganado de sus asociados, pudiendo efectuar remates-ferias en instalaciones propias o de terceros;

b) faenar e industrializar los productos entregados por los asociados y comercializarlos por cuenta de los mismos en los mercados internos y externos;

c) instalar frigoríficos, fábricas, depósitos o cuantas instalaciones crea necesarias para la conservación, transformación y venta de los productos provenientes de sus asociados;

d) instalar mercados o puestos de venta cooperativos para la venta de carne en general y derivados, así como también de los demás productos de ganadería, industrializados o no;

e) fomentar el mejoramiento de la ganadería, propiciando la adquisición de reproductores de raza para el mejoramiento del ganado de sus asociados y estimulándola mediante la celebración de concursos, torneos y exposiciones;

f) adquirir y/o arrendar campos con destino a invernada o cría, o para tareas agrícolas, así como también chacras, granjas, etcétera, para sí o para sus asociados;

g) adquirir por cuenta de la sociedad y proveer a sus asociados o adquirir por cuenta de los mismos artículos de consumo, productos, instrumentos, maquinarias, herramientas, repuestos, enseres, productos veterinarios, semillas forrajeras, bolsas, hilos, etcétera, necesarios para la explotación ganadera y agrícola y para el consumo de las familias de los asociados y del personal empleado en la actividad o tarea que realicen;

h) contratar por cuenta de los asociados, en forma individual o colectiva, toda clase de seguros en relación con sus actividades como ganaderos y como agricultores;

i) adquirir y/o arrendar equipos especiales para la construcción de represas o perforaciones con destino a la provisión de agua;

j) obtener para las instalaciones, ampliaciones y capital en giro, crédito de bancos oficiales o particulares;

k) procurar por intermedio de los organismos oficiales la exportación a países consumidores de los productos de sus asociados, en estado natural, manufacturados o industrializados;

l) fomentar el espíritu de ayuda mutua entre los asociados y cumplir con el fin de crear una conciencia cooperativa, educando y fomentando la armonía entre consumidores y productores;

m) gestionar ante las autoridades públicas, empresas de transporte, navegación, etcétera, la modicidad de las tarifas y todos los beneficios posibles para el afianzamiento económico y cultural del ganadero y del agricultor, y organizar consorcios para la construcción, arreglo y conservación de caminos;

n) vender los cereales y demás productos agrícolas y sus asociados;

ñ) establecer fábricas para el manipuleo o producción de abonos, máquinas, semillas, bolsas y otros materiales necesarios para la industria agrícola y para la transformación de los productos de ésta y sus asociados;

o) conceder adelantos en dinero efectivo a cuenta de productos entregados o sobre la cosecha a recoger;

p) fomentar por todos los medios posibles los hábitos de economía y previsión;

q) propender al mejoramiento de la industria agraria;



- r) auspiciar la creación de viveros y semilleros cooperativos;
- s) instituir concursos y premios para estimular el mejoramiento de la industria agrícola;
- t) dedicarse al estudio y defensa de los intereses económicos agrarios generales y de los asociados en particular.

**Art. 9-** Podrá asociarse a esta Cooperativa toda persona de existencia visible o ideal que se dedique a la explotación agrícola y ganadera, que acepte el presente estatuto y reglamentos que se dicten y no tenga intereses contrarios a la misma. Los menores de más de 18 años de edad podrán ingresar a la Cooperativa sin necesidad de autorización de quien ejerza la patria potestad y disponer por sí solos de su haber en ella. Los menores de 18 años de edad y demás incapaces podrán pertenecer a la Cooperativa por medio de sus representantes legales, pero no tendrán ni voz ni voto en las asambleas sino por medio de estos últimos.

**Art. 11-** d) Entregar su producción a la Cooperativa.

**Art. 55-** o) Acordar adelantos en dinero a cuenta de productos entregados o a entregar, fijando su interés, plazo y garantía;

p) fijar la tasa que los asociados han de abonar por el servicio de venta de los productos que entreguen a la Cooperativa.

FUNDADA EN 1920  
QUITO

## **CAPÍTULO 4**

### **FONDO DE COMERCIO**

#### **1. CONCEPTO Y LEGISLACIÓN**

Según la circunstancia económica, la transferencia de fondos de comercio adquiere un movimiento distinto. El avance del "cuentapropismo" ha provocado en los últimos años una mayor actividad en la compraventa de los mismos. Este conjunto de derechos, bienes y fuerzas productivas, comprensivo de las actividades comerciales e industriales, por medio de distintas denominaciones: hacienda mercantil o comercial, fondo de comercio, establecimiento comercial, etcétera, ha merecido el estudio de los más relevantes tratadistas en la materia. A continuación enumeraremos algunos de sus conceptos:

"Entidad mercantil que reúne el domicilio y el patrimonio que el comerciante dedica a su actividad comercial; el patrimonio comprende tanto las cosas materiales (capital, instalaciones, etc.) como las inmateriales (clientela, marcas, llave, derecho al local, nombre, etc.). Se trata, pues, de una universalidad jurídico-económica que puede ser enajenada; para esto, y a fin de asegurar la actividad mercantil, la ley exige formalidades especiales" (Manuel Ossorio).

"El complejo de bienes organizados por el empresario para el ejercicio de la empresa" (Alejandro Graziani).

"Es una entidad jurídica compuesta de elementos orgánicos que el comerciante agrupa con vistas a constituir una clientela necesaria para una explotación comercial. Esos elementos son a la vez de orden material (mercaderías, mobiliarios y herramientas) y de orden incorporal (nombre comercial, enseña, derecho al alquiler, patentes, marcas de fábrica, diseños y modelos). Esos elementos, unidos por una aplicación común a la formación de una



clientela, considerada como un elemento sustancial, proporcionan una base al Fondo de Comercio, que se convierte en una entidad jurídica, diferenciada de los elementos que la componen" (Jean Guyenot).

Algunos autores consideran que el fondo no es otra cosa que el "derecho a una clientela" y, no existiendo clientela, no existiría fondo de comercio.

La norma legal vigente no define al fondo de comercio. Rige las transferencias de los fondos de comercio y establecimientos industriales desde agosto de 1934 hasta la fecha, sin haber sufrido modificaciones de ninguna naturaleza. Simplemente, presenta la transmisión de los establecimientos comerciales ya sea por venta o cualquier título oneroso o gratuito y tipificando los elementos constitutivos de un fondo de comercio. Es menester aclarar que la ley emplea indistintamente los términos fondo de comercio, casa de comercio o establecimiento comercial.

La finalidad de esta ley es "proteger, preservar a los acreedores del vendedor, para lo cual se expone un sistema orgánico que está integrado por la publicación de avisos, el derecho de solicitar medidas preventivas por los acreedores, inclusive por aquellos cuyos créditos no estén vencidos; la obligación de retener, por parte del comprador o intermediario, los fondos suficientes para cubrir los créditos de los acreedores que se presenten reclamando su depósito; la declaración de nulidad de toda entrega anticipada que el comprador haga al vendedor como seña o a cuenta, que pueda perjudicar a los acreedores". En síntesis, se pautan las relaciones con los terceros, pero no las vinculaciones entre las partes.

## 2. ELEMENTOS

El fondo de comercio es una conformación de elementos variables de acuerdo con el objeto del negocio o explotación. A éstos los podemos clasificar en:

### 2.1. Incorporales o materiales

Normalmente, constituyen la columna vertebral de la explotación, otorgan o brindan el verdadero valor al fondo.

**A) Clientela:** es propiedad de la explotación que se transfiere; constituye el conjunto de personas que mantienen con el fondo relaciones comerciales (compra de mercaderías o servicios) y una facultad que posee el establecimiento comercial o industrial para conquistar, atraer y mantener a los compradores.

No hay fondo sin clientela; ésta es la condición *sine qua non* para que exista un fondo de comercio.

Lo que la ley llama clientela es el concepto más o menos amplio y acertado que se conoce como llave. También denominado por algunos autores como plusvalía mercantil, está dado por un conjunto de ventajas comparativas con respecto a otras empresas. Dichas ventajas pueden ser:

- 1) ubicación;
- 2) cualidades intelectuales, morales y capacidades de sus gerentes;
- 3) reputación de sus productos o servicios;
- 4) eficiencia de su estructura organizativa;
- 5) fluidez y su relación con el personal;
- 6) exenciones o desgravaciones impositivas;
- 7) exclusividades de distinta índole (productos, zonas, marcas, etc.).

Existen variadas definiciones del valor llave:

“El valor que la empresa próspera tiene por sí misma; el mayor valor que estos bienes adquieren en cuanto se encuentran reunidos y empleados en forma provechosa por sobre la medida normal” (Besta).

“Valor actual de las superutilidades futuras” (Biondi).

A nuestro entender, el concepto del valor llave está dado por la diferencia existente entre el precio que se abona por el fondo y el valor real de mercado de la globalidad de los elementos activos y pasivos transferidos en la operación. No obstante, no se puede obviar lo difícil que resulta la valuación de los conceptos intangibles.

De acuerdo con lo expuesto precedentemente y más allá de las disquisiciones doctrinarias, debe quedar claro que: clientela, aviamiento, plusvalía mercantil o cualquier otro tipo de término per-



tinente, refleja la consecuencia de las ventajas mencionadas anteriormente.

**B) Nombre comercial:** es el uso de un nombre y apellido, o de un seudónimo, o un nombre de fantasía; es aquel bajo el cual el comerciante desarrolla su explotación.

Normalmente, en el caso de sociedades, es la denominación social.

Por medio del nombre comercial se identifica el establecimiento y, además, su prestigio y su valoración.

**C) Enseña:** "es un símbolo genérico, idóneo para todos para designar una industria o comercio especial o una expresión característica plástica, figurativa o nominativa, capaz de una identificación específica y, como tal, idónea para formar objeto del derecho al uso exclusivo, si se adapta de modo originario" (Di Franco). Es la imagen o la denominación que permite o facilita a la clientela individualizar al establecimiento comercial o industrial. Es un nexo entre la clientela y el fondo.

**D) Marcas de fábrica:** pueden registrarse como marcas para distinguir productos y servicios: una o más palabras con o sin contenido conceptual, los dibujos, los emblemas, los monogramas, los grabados, los estampados, los sellos, las imágenes, las bandas, las combinaciones de colores aplicadas en un lugar determinado de los productos o los envases, los envoltorios, las combinaciones de letras y de números por su dibujo especial, las frases publicitarias, los relieves con capacidad distintiva y todo otro signo con tal capacidad.

La propiedad de una marca y la exclusividad de uso se obtienen con su registro. Para ser titular de una marca o para ejercer el derecho de oposición a su registro o a su uso se requiere un interés legítimo del solicitante o del oponente. El término de duración de la marca registrada será de diez años. Podrá ser renovada indefinidamente por períodos iguales si la misma fue utilizada, dentro de los cinco años previos a cada vencimiento, en la comercialización de un producto, en la prestación de un servicio o como parte de la designación de una actividad. La transferencia de la marca registrada es válida respecto de terceros, una vez inscrita en la Dirección Nacional de Propiedad Industrial.

**E) Patentes de Invención:** Los nuevos descubrimientos e invenciones en todos los géneros de la industria confieren a sus autores el derecho exclusivo de explotación por el tiempo y bajo las condiciones que se expresaran conforme a lo dispuesto en la Constitución; este derecho se justificará por títulos denominados "Patentes de Invención".

Son descubrimientos o invenciones: los nuevos productos industriales, los nuevos medios y la nueva aplicación de medios conocidos para la obtención de un resultado o de un producto industrial. Las patentes son otorgadas por cinco, diez y quince años, según el mérito del invento y la voluntad del solicitante.

No son susceptibles de patentes las composiciones farmacéuticas, los planes financieros, los descubrimientos o invenciones que hayan sido publicados suficientemente en el país o fuera de él, en obras, folletos o periódicos impresos; para ser ejecutados con anterioridad a la solicitud, los que son puramente teóricos, sin que se haya indicado su aplicación industrial, y aquellos que fueren contrarios a las buenas costumbres o a las leyes de la República.

**F) Derecho al local:** si el comerciante es propietario del local no existe derecho al alquiler para su fondo. Pero, comúnmente, el dueño del negocio adquiere el derecho de alquiler por medio de un contrato de locación celebrado con el dueño del inmueble donde funcionará el comercio; en gran medida, este elemento sustancial influye decididamente en la clientela y en la llave.

**G) Dibujos y modelos industriales:** el autor de un modelo industrial y/o sus sucesores legítimos tienen sobre él un derecho. Éste es el derecho exclusivo de explotarlo, transferirlo y registrarlo bajo las condiciones determinadas.

El titular de un registro de modelo o diseño podrá cederlo total o parcialmente bajo las condiciones que estime convenientes.

El cesionario o sucesor, a título particular o universal, no podrá invocar derechos emergentes del registro mientras no se inscriba la transferencia en la Dirección Nacional de la Propiedad Industrial.

El dibujo o modelo industrial, según Di Franco: "comprende toda invención de forma idónea para individualizar un producto por su configuración exterior y tiene por presupuestos dos requisitos



esenciales: a) la novedad, que es un elemento constitutivo de la invención en género, y b) la industrialidad, que sirve para indicar el nexo específico entre la forma y el producto industrial, delimitándose, de tal modo, el ámbito jurídico.

**H) Distinciones honoríficas:** comprenden diplomas, medallas y otras distinciones recibidas por el establecimiento, o por sus mercaderías o servicios.

**I) Derechos derivados de la propiedad comercial e industrial o artística:**

a) derechos de la propiedad comercial: algunos tratadistas sostienen que están incluidos los libros de comercio y la correspondencia. Esta aseveración contrasta con diversas normas legales; por ejemplo: todo comerciante debe conservar los libros de comercio durante diez años luego de haber cesado las actividades;

b) derechos de la propiedad artística: cuando el establecimiento posea derechos de autores en propiedad definitiva o temporalmente. Nos referimos específicamente a contratos de edición de libros, obras de arte, etcétera.

## 2.2. Corporales

**A) Instalaciones:** algunos autores, genéricamente, denominan bajo este rubro los bienes de uso; es decir, que son aquellos bienes corpóreos que se utilizan en la actividad empresarial cuya vida útil es superior a un año y que no están destinados a la venta. Las instalaciones son los únicos bienes mencionados en la norma legal. La doctrina, en términos generales, se refiere también a los muebles, útiles y maquinarias. Prácticamente, existe unanimidad de criterio en excluir a los bienes inmuebles propiedad del fondo como integrante de éste.

**B) Mercaderías:** son las compradas o producidas cuyo destino es la venta. Normalmente, las mercaderías forman parte del fondo y son cedidas con él, excepto que se pacte lo contrario.

Las mercaderías deben ser consideradas como cosas fungibles.

### 3. TRANSFERENCIA

#### 3.1. Presentación

Se requieren los siguientes elementos:

- formulario correspondiente;
- primer testimonio de la escritura de transferencia;
- fotocopia certificada por escribano del referido testimonio;
- fotocopia de dicho testimonio en margen ancho;
- tasa de servicios;
- publicaciones pertinentes;
- certificación de Libre Deuda.

#### 3.2. Modelo de autorización de venta

Lugar y fecha

Por la presente, quien suscribe ..., autoriza al señor ..., documento de identidad (detallar) ..., domiciliado en ..., a gestionar la venta de su negocio, sujeto al régimen de transferencia de Fondo de Comercio, por el término de ... días a contar desde ...

Deja expresa constancia de la exclusiva propiedad del mismo, que gira en plaza bajo el nombre comercial de "...", sito en ... . El precio total y definitivo de venta estipulado es de \$ ... (..... pesos), sin incluirse los bienes de cambio existentes (mercadería de reventa), que deberá abonarse de la siguiente forma: ...

El autorizado percibirá, en concepto de comisión, el ... % del precio total de venta en el momento de concretarse la transferencia.

En la ciudad de ..., a los ... días del mes de ... de ..., se firman 2 (dos) ejemplares de un mismo tenor y a un solo efecto, quedando cada parte con el suyo.

#### 3.3. Cláusulas que puede contener

- La posesión se hará efectiva a los ... días de la firma del boleto de compraventa. El fondo se entregará libre de todo pasivo,



sean éstos impuestos, tasas, contribuciones, o embargo, prenda, inhibición o cualquier otra deuda o gravamen. Igualmente, se entregará sin personal con relación de dependencia (puede establecerse que el posible comprador absorba al personal) y sin ninguna deuda por cargas sociales.

– Me obligo a que el propietario del local (en el supuesto de que el vendedor no sea propietario) transfiera al posible comprador el contrato de locación sobre éste, con un alquiler mensual de ... pesos (\$... ) por los primeros ... meses, ajustándose en lo sucesivo conforme al índice de salarios del peón industrial (o cualquier otro índice de actualización de montos). Igualmente, se obliga a efectuar los trámites ante la Empresa de Teléfonos a los efectos de transferir la línea telefónica n° ..., existente en el local del negocio.

– El futuro comprador no podrá transferir el fondo de comercio hasta tanto no cancele totalmente la deuda que contraiga por esta operación.

– Los gastos por sellados, publicación de edictos y de escrituración serán satisfechos por partes iguales entre el vendedor y el comprador (puede establecerse que estos gastos corran por cuenta de cualquiera de ellos), en caso de corresponder.

– La escritura definitiva, que surge del boleto de compraventa del fondo de comercio, deberá inscribirse en el Registro Público de Comercio, con la intervención de escribano público; si la operación es al contado, al escribano interviniente lo designa el comprador, de no ser así, será designado por el vendedor.

– Esta autorización tiene validez por ... días a partir de la fecha de la presente autorización, con carácter exclusivo e irrevocable, quedando nula y sin efecto a partir del día ... del mes de ... de dos mil ... . Si transcurrido este lapso no se efectuara la venta, el vendedor no pagará gastos de ninguna naturaleza, siendo a cargo del autorizado los gastos de publicidad y cualquier otro idóneo para la concreción de la venta.

### 3.4. Modelo de contrato

Entre el señor ..., con domicilio en ..., n° ..., de la ciudad de ..., de ... años de edad, estado civil ..., de nacionalidad ..., documen-

to de identidad (especificar) n° ..., de profesión ..., en lo sucesivo el vendedor; y el señor ..., con domicilio en ..., n° ..., de la ciudad de ..., de ... años de edad, estado civil ..., de nacionalidad ..., documento de identidad (especificar) n° ..., de profesión ..., en adelante el comprador, ambos hábiles para contratar, convienen en celebrar el presente boleto de Transferencia del Fondo de Comercio, sujeto a las siguientes cláusulas:

**Primera:** el vendedor, que declara ser el único y exclusivo propietario del negocio, cuyo objeto comercial es ..., sito en la calle ..., n° ... de ..., que funciona bajo la denominación ..., se encuentra inscripto en el Registro Público de Comercio n° ..., folios ... del tomo ..., de ..., vende, cede y transfiere al comprador y éste lo acepta.

**Segunda:** el precio total y definitivo de la transferencia se acuerda en \$ ... (..... pesos), recibiendo el Vendedor en este acto en carácter de seña, depósito y a cuenta de precio y cumplimiento de la operación la cantidad de \$ ... (..... pesos), sirviendo el presente instrumento de suficiente recibo y más eficaz carta de pago. El resto, o sea la cantidad de \$ ... (.... pesos), el día ... en la fecha de toma de la posesión. El precio de venta incluye: clientela, llave, denominación del negocio, muebles y útiles, maquinarias, instalaciones y demás elementos que figuran en el inventario que se transcribe por separado, en 3 (tres) ejemplares, efectuado en el día de la fecha y que forma parte integrante del presente contrato de transferencia de Fondo de Comercio. Se deja expresa constancia de que el importe entregado por el comprador al vendedor en este caso quedará en carácter de depósito en las oficinas del martillero interviniente hasta que se cumpla con lo dispuesto en la cláusula tercera.

**Tercera:** el importe mencionado en el último párrafo de cláusula segunda, \$ ... (..... pesos), le será entregado al vendedor siempre y cuando no mediare oposición después de transcurridos 10 (diez) días desde la última publicación de los edictos. El martillero interviniente deducirá del mismo las reclamaciones y gastos incurridos para el despacho de los certificados pertinentes.

**Cuarta:** se incluye en la presente la transferencia de las siguientes líneas telefónicas ..., comprometiéndose el vendedor a facilitar los elementos necesarios a efectos de realizar los trámites correspondientes ante la empresa telefónica, así como también deberá colaborar para las tramitaciones ante cualquier prestador de servicios: gas, electricidad y agua.



**Quinta:** el vendedor declara que la transferencia se realiza libre de todo gravamen, impuestos, tasas y aportes jubilatorios.

**Sexta:** el vendedor declara que el negocio se encuentra perfectamente habilitado para su funcionamiento y que no existe ningún tipo de inhabilitación para disponer de sus bienes y que el fondo no está sujeto a embargo, prenda y a ningún otro gravamen a favor de terceros. Deja expresamente establecido que no existe ningún trámite o expediente en curso por las autoridades nacionales, municipales o provinciales, que puedan generar sanciones de multas y/o clausura. Además, se obliga a solucionar cualquier acción contra el fondo por hechos o sucesos acaecidos con anterioridad a la posesión del comprador; en caso de que ello originase gastos, lo soportará única y exclusivamente el vendedor.

**Séptima:** el vendedor declara que no existen inspecciones, verificaciones o sanciones pendientes de cualquier especie o magnitud, emanadas de las autoridades de control pertinentes.

**Octava:** el día de la toma de posesión se efectuará un inventario de la mercadería en existencia a cargo del martillero interviniente, o bien, a cargo de la persona que éste designe. El monto total de las mercaderías en existencia se valorará a su costo de reposición y será abonado por el comprador a los ... días de la fecha del inventario con un documento a 30 (treinta) días sin ningún tipo de interés.

**Novena:** el vendedor se compromete a no establecerse en un radio menor de ..., ni a ocupar cargo alguno en otra actividad similar a la que desarrollaba en el negocio cuyo fondo de comercio transfiere durante ... años. En caso de revocar el vendedor este compromiso, deberá abonar al comprador la suma de \$ ... (pesos ...) diarios mientras dure la infracción en concepto de indemnización.

**Décima:** el vendedor, dueño del local donde funciona el fondo de comercio que se transfiere, se compromete a vender dicho inmueble en las condiciones que por instrumento separado se fijan en 3 (tres) ejemplares que obran en poder de las partes incluido el martillero interviniente.

**Undécima:** el vendedor entregará el negocio libre de personal, sin deudas salariales o cualquier otro tipo de retribución, así como también con las correspondientes cargas sociales abonadas.

**Duodécima:** El martillero interviniente, señor ..., recibirá por sus servicios el ... por ciento (... %) a cargo del vendedor y el ... por ciento (...%) a cargo del comprador, sobre el monto total de la operación. En cuanto a las mercaderías, el porcentaje sobre el total de su valor será del ... por ciento (... %), a cargo del vendedor y del comprador, respectivamente. Las partes solventarán por partes iguales los gastos de sellados, publicación o edictos, escrituración y trámites de registro, conforme a la liquidación que oportunamente les pase el martillero interviniente (puede establecerse un porcentaje o bien que estén a cargo de una de las partes), reteniéndolo del importe recibido como seña, lo mismo que el monto correspondiente a sus honorarios (siempre y cuando el monto de la seña cubra estos importes; caso contrario, el martillero interviniente los cobra en el momento de toma de posesión).

**Decimotercera:** las partes se comprometen a firmar la escritura traslativa definitiva el día ... El martillero interviniente los citará por telegrama colacionado. La escritura se efectuará mediante la intervención del escribano ..., con domicilio en ..., de la ciudad de ...

**Decimocuarta:** las partes se obligan mutuamente para cualquier otro trámite administrativo y para concretar la inscripción definitiva en el organismo correspondiente.

**Decimoquinta:** el vendedor permitirá al comprador, desde el momento de percibir la seña el martillero interviniente, el acceso al negocio en las horas de trabajo, con el propósito de que éste conozca a la clientela, se relacione con los proveedores y analice el trabajo en general del personal. Igualmente, el vendedor autoriza al martillero interviniente, en este mismo acto, o a la persona que éste designe, a realizar el inventario de los muebles, útiles, maquinarias, instalaciones y demás elementos complementarios que formen parte del negocio que vende por este acto.

**Decimosexta:** en virtud de lo estipulado en el Código Civil, la señora ... (esposa del vendedor), de nacionalidad ..., de ... años de edad, casada en ... nupcias, de profesión ..., domiciliada en ..., documento de identidad (especificar) N° ..., presta total y absoluta conformidad y consentimiento al presente contrato, firmando al pie de este instrumento.

**Decimoséptima:** esta operación de compraventa no podrá anularse por ningún concepto, salvo los estipulados en las cláusulas del presente boleto. La parte que incumpliera lo pactado perderá,



en favor de la otra, una suma de dinero equivalente al duplo de lo entregado como seña, más los gastos ocasionados y la comisión del martillero interviniente. Las partes, y en especial el vendedor, autorizan a éste, cualquiera sea el causante de la rescisión de este boleto de compraventa, a cobrarse los importes correspondientes a los gastos y a sus honorarios de la suma percibida como seña (recordamos que la seña queda depositada en la persona del martillero interviniente).

**Decimoctava:** las partes, a todos los efectos legales, constituyen sus domicilios reales y legales como sigue: el vendedor en la calle ..., n° ..., de la ciudad de ..., y el comprador en la calle ..., n° ..., de la ciudad de ..., donde se tendrán por buenas y válidas todas las notificaciones judiciales y extrajudiciales. Las partes se someten a la jurisdicción de los tribunales ... de la ciudad de ..., renunciando a cualquier otro fuero o jurisdicción que les pudiera corresponder.

En prueba de conformidad con las cláusulas contenidas en esta transferencia de fondo de comercio y obligándose al fiel cumplimiento de lo pactado, las partes firman ... ejemplares de igual tenor y a un solo efecto, quedando el original en poder del martillero interviniente, en la ciudad de ..., a los ... días del mes de ... de ..... .

(Firman el vendedor y su cónyuge, el comprador y el martillero interviniente).

### **Cláusulas especiales**

1) Cuando la transferencia no sea al contado: el comprador se obliga a no vender, ni ceder, ni donar por cualquier causa que sea, ni hipotecar o grabar, total o parcialmente, el negocio que por este acto adquiere, sin antes haber pagado totalmente el saldo de su compra al vendedor.

2) Cuando el fondo transferido tenga vivienda: el vendedor deberá poner a disposición del comprador la vivienda que corresponde al fondo transferido el día de la toma de posesión fijado; si el vendedor no pudiese cumplir con esta obligación, mediando conformidad del comprador, deberá pagar la suma de ... pesos (\$ ...) diarios por los días en que demore la entrega. Si el comprador no presta su conformidad, deberá desocupar la vivienda en el acto; si no lo hace, la operación quedará anulada por su responsabili-

dad, debiendo pagar las sumas indemnizatorias y de gastos ocasionados que se estipulan en la cláusula ... de este instrumento.

3) Conformidad del propietario del local en el supuesto de no ser dueño el vendedor: el propietario del local (en el supuesto de no ser dueño el vendedor) presta conformidad a esta transferencia, debiendo el comprador suscribir el contrato de locación con el propietario, señor ..., fijándose desde ya que el alquiler de los primeros ... meses será de ... pesos (\$ ...), reajustándose semestralmente (o trimestral o anualmente) según el índice de actualización de deudas tomado sobre la base del salario del peón industrial (o cualquier otro índice que se convenga) y por el término de ... años; además, deberá prestar la fianza y efectuar el depósito de garantía que exija el propietario del inmueble. El vendedor entregará el negocio en perfectas condiciones de aseo y limpieza, y reuniendo los requisitos de habilitación que dispongan las autoridades municipales, provinciales o nacionales, en su caso.

4) Posesión provisional: el vendedor declara expresamente que el activo del establecimiento comercial que se transfiere es superior al pasivo, comprometiéndose por ello a dar al comprador la posesión provisional el día ... del mes ... de ..... del mismo.

5) Pago en cuotas: el precio total y definitivo acordado para la transferencia del fondo de comercio que por el presente se instrumenta es de \$ ..., (..... pesos), pagaderos de la siguiente forma: \$ ..., (..... pesos), que el vendedor recibe en este acto y en efectivo, sirviendo el presente de eficaz recibo, como seña, depósito y garantía a cuenta de precio y cumplimiento de la operación; y el resto en ... cuotas, consecutivas e iguales de \$ ..., (..... pesos) cada una, con un interés del ... % (... por ciento) mensual sobre saldo. Dichas cuotas deberán abonarse del ... al ... de cada mes, siendo el vencimiento de la primera cuota el ... .

### 3.5. Modelos de edictos

1) N.N., martillero público, oficinas en la calle ..., n° ..., avisa: que L.M., con domicilio legal en calle ..., localidad ..., vende a ....., con domicilio legal en calle ..., localidad ..., el fondo de comercio del rubro de bar, café, despacho de bebidas y casa de lunch, sito en ..., localidad ..., calle ..., esquina ..., libre de toda deuda, gravamen y sin personal. Reclamo de ley en mis oficinas.



2) Aviso: que el señor N.N., con domicilio en la calle ..., n° ..., de ..., vende al socio, señor L.N., con domicilio en la calle ..., n° ..., de ..., el ... por ciento (... %) del fondo de comercio, libre de deudas, habilitado por el expediente n° ... del ... en las actividades de: elaboración de masas, pasteles, sandwiches y productos similares, etc.; elaboración de productos de panadería, con venta directa al público; elaboración de churros y facturas fritas con venta al público; comercio minorista de productos alimenticios envasados; comercio minorista de bebidas envasadas en general; comercio minorista de despacho de pan y productos afines; comercio minorista de masas, bombones y sandwiches (sin elaboración), comercio minorista de helados (sin elaboración), del negocio ubicado en la calle ..., n° ... de ... Reclamos de ley en el mismo domicilio del referido negocio dentro del término legal.

3) El Contador ..., con domicilio comercial en ..., Ciudad de ..., avisa que ..., con el mismo domicilio legal, transfiere el fondo de comercio de su sucursal sita en ..., Ciudad de ..., habilitado en carácter de oficina fúnebre con exposición hasta féretros y depósitos de enseres del servicio no visualizable desde la vía pública, con domicilio en la Ciudad de ... Reclamos de ley en mis oficinas dentro del término legal.

4) Por ... días, ..., Martillero Público por ..., comunica por su intermedio a los efectos de la ley que: ..., representada por ..., en su carácter de Presidente, con domicilio en ..., Ciudad de ..., vende, cede y transfiere el fondo de comercio de ..., Marca ..., sito en ..., Ciudad de ... a: ..., con domicilio en ..., n° ..., Prov. de ..., libre de toda deuda y con personal. Reclamos de ley en el domicilio del intermediario, ..., Av. ..., n° ..., piso ..., oficina ..., Ciudad ...

5) ..., martillero, matrícula ..., avisa que ... cede y transfiere su negocio de servicios; taller de reparaciones de automóviles (excepto reparaciones de carrocería y rectificación de motores) con depósitos complementarios a ... representada por ..., sito en la calle ..., n° ... . Reclamo de ley en nuestras oficinas ..., calle ..., n° ..., Ciudad de ... Otro sí digo: el domicilio particular de las partes son: vendedor ...; comprador ...

6) ... S.A. representada por martillero público ..., con domicilio en ..., Ciudad de ....., avisa que ..., con domicilio en ..., Ciudad de ....., vende, cede y transfiere el fondo de comercio de "Estación de Servicios" ubicado en ..., Ciudad de ....., a quien compra en comisión para "Lavado y Engrase", con domicilio en ..., Ciudad de ..... Libre de toda deuda y sin personal. Reclamos de ley en nuestras oficinas.

### 3.6. Comunicación de oposición

Lugar y Fecha

Señor martillero ...

De mi mayor consideración:

Me dirijo a Ud. con la finalidad de poner en su conocimiento la comunicación remitida el ... de ... de ..., al señor ..., con respecto a la venta de su negocio ..., sito en la calle ..., n° ..., de la ciudad de ..., mediante la intermediación del martillero, señor ...

Por intermedio de la presente expreso mi oposición a dicha venta, en virtud de considerarme acreedor por la cantidad de \$ ... (..... pesos), en concepto de ... .

Por lo expuesto precedentemente, solicito la inmediata cancelación de la deuda. En caso contrario, solicito se apliquen las normas legales vigentes, correspondientes a la transferencia del establecimiento.

No siendo para más, y a la espera de una respuesta favorable, lo saludo muy atte.

Firma y documento ...

Sr. ...

#### **Nota aclaratoria**

1) Resulta conveniente remitir fotocopia de esta comunicación al comprador.

2) Las comunicaciones deben realizarse de tal forma que se constaten los términos y contenidos. Es decir, por medio de carta documental.





## **CAPÍTULO 5**

### **PROPIEDAD HORIZONTAL**

#### **1. INFORME 20\*. EL VALOR DE LA OPINIÓN PROFESIONAL DEL AUDITOR EXTERNO EN LOS CONSORCIOS**

##### **1.1. INTRODUCCIÓN**

##### ***1.1.1. Actividades desarrolladas por los consorcios de propiedad horizontal***

El consorcio de propiedad horizontal es una persona jurídica. Éste debe realizar todos aquellos actos necesarios para mantener o mejorar el inmueble a fin de garantizar las condiciones de seguridad, comodidad y decoro.

Por lo expuesto, debemos destacar que para cumplir con sus fines el consorcio debe concretar una amplia gama de actividades sumamente disímiles en cuanto a naturaleza, características y complejidad. Pasando revista a estas actividades, con el único objeto de ejemplificar la afirmación precedente, podemos enunciar:

- contratar personal en relación de dependencia (encargado, auxiliar, sereno, etc.);
- contratar servicios mensuales de mantenimiento, limpieza y/o control de funcionamiento de las diversas instalaciones (ascensores, bombas de agua, caldera, desinfección, plantas y jardines, etc.);

\*Elaborado por la "Comisión de Estudios de Auditoría. Consejo Profesional de Ciencias Económicas de la Capital Federal". Fuente *Universo Económico*, mayo de 1993, n° 12.



- comprar diversos artículos y bienes para uso en el edificio (artículos de limpieza, lámparas de luz, bolsas de residuos, alfombras, espejos, compactadoras, muebles, bombas de agua, etc.);
- contratar seguros (integral de consorcios, incendio, vida obligatorio, responsabilidad civil, calderas, etc.);
- liquidar remuneraciones y cargas sociales, pagar impuestos, tasas y contribuciones, etcétera.

Sin duda, la variabilidad de estas actividades dependerá en cada consorcio, fundamentalmente, de la existencia de diferentes:

- servicios centrales (agua caliente, ascensores, calefacción, encargado permanente y auxiliares, compactadora, vigilancia, jardines, piletas de natación, salas para reuniones, canchas de tenis, etc.);
- destinos (vivienda, cocheras, locales comerciales, oficinas, etc.);
- cantidad de unidades funcionales y complementarias.

### **1.1.2. Fuente de recursos**

Para desarrollar esas actividades, necesariamente los copropietarios deben aportar los fondos correspondientes y designar a una persona física o jurídica que los administre, cumpliendo los objetivos previstos en el art. 8 de la ley enunciada.

Dicho artículo establece, por un lado, que los propietarios tienen a su cargo las expensas del consorcio y, por el otro, agrega en el último párrafo que ningún propietario podrá liberarse de contribuir a las expensas comunes por renuncia del uso y goce de los bienes o servicios comunes, ni por abandono del piso o departamento que le pertenece.

La citada ley define, además, que la obligación que tienen los propietarios de contribuir al pago de las expensas comunes sigue siempre al dominio de sus respectivos pisos o departamentos, aun con respecto a las devengadas antes de su adquisición.

### **1.1.3. Derechos y obligaciones de los propietarios**

Resumiendo los aspectos principales comentados, debemos hacer hincapié en que:

- a) los *propietarios* aportan los fondos para que el consorcio cumpla con sus fines;
- b) los *propietarios* designan a su representante para que administre los fondos necesarios a efectos de desarrollar las actividades pertinentes. Por ello, el administrador debería tener conocimientos técnicos, idoneidad y solvencia moral;
- c) los *propietarios* pueden y deben exigir la rendición de cuentas periódica de la gestión del administrador;
- d) los *propietarios* pueden aprobar o no la rendición de cuentas realizada por el administrador;
- e) los *propietarios* pueden reservarse el derecho de participar en la gestión (pidiendo presupuestos en forma previa a la realización de trabajos de importancia y resolviendo luego cuál es el proveedor más conveniente);
- f) los *propietarios* pueden, si es conveniente, modificar el reglamento de copropiedad y administración para establecer claramente las funciones del administrador, la información que debe emitir regularmente, la frecuencia de las rendiciones de cuentas, etcétera.

Lo expuesto significa que los copropietarios tienen todo el poder de decisión para regir el destino de su consorcio.

### **1.1.4. Objeto del presente informe**

Al respecto, los graduados en ciencias económicas tenemos la obligación de proporcionarle a la comunidad, en materia de nuestra competencia, el sistema de información que permita a cada uno de los copropietarios tomar las decisiones más adecuadas para mantener o mejorar el edificio con el menor costo posible.

Este informe tiene ese objeto: servir a la comunidad, en especial, a un segmento de ella, los propietarios de consorcios,



que en muchos casos no tienen una visión integral de los importantes servicios que la profesión puede brindarles.

## **1.2. IMPORTANCIA DE LOS INFORMES DE LA ADMINISTRACIÓN**

### ***1.2.1. Causas que justifican la necesidad de liquidaciones mensuales***

La administración de consorcios de propiedad horizontal tiene la obligación de obtener los fondos necesarios para poder cumplir con las diversas funciones y actividades enunciadas en el punto precedente. Necesariamente, los fondos serán aportados por los copropietarios con la periodicidad requerida y en la proporción indicada en el Reglamento de Copropiedad y Administración.

La inflación que sufrió nuestro país originó la necesidad de recaudar fondos para hacer frente a los gastos del consorcio en forma mensual. Por ello, es práctica común que los administradores presenten con esa frecuencia "liquidaciones" que tienen por objeto fundamental determinar la cuota por expensas que el copropietario debe pagar.

### ***1.2.2. Participación de los copropietarios***

Desde nuestro punto de vista, cualquier copropietario tiene el legítimo derecho de conocer el destino que le dio el administrador a los fondos recibidos y, además, es importante destacar que puede también determinar en una asamblea las obras que deben concretarse durante un período determinado, los fondos que se requieren para su realización, la oportunidad en que esos fondos serán integrados por los copropietarios y, por último, la forma de presentación de la información que brindará el administrador para poder evaluar el adecuado cumplimiento de la gestión encomendada.

Este concepto se vincula con uno de los cambios mencionados por John Naisbitt en su libro *Megatendencias 2000*: el de democracia "representativa" por democracia "participativa". La gente ya no se limita a designar a un representante. Quie-

re tener en claro: qué se va a hacer, cómo se va a hacer, cuánto cuesta, cómo se financia, cuándo se va a hacer y quién y cómo lo va a controlar.

### ***1.2.3. Jurisprudencia relacionada con las rendiciones de cuentas***

No es casual que en la jurisprudencia argentina por primera vez un juez en lo civil condenara a un administrador a pagar la suma de, aproximadamente, U\$S 160.000 a un consorcio por el manejo irregular de los fondos de los copropietarios. Tampoco es casual que el consorcio, junto con el juicio civil, iniciara una querrela criminal por estafa y defraudación en sede penal. El motivo: cobrar cuotas extraordinarias para efectuar mejoras en el edificio que nunca se realizaron y por quedarse con el dinero que debió utilizar para pagar el gas.

Al respecto, es interesante destacar que el juez, en su sentencia, impugnó la rendición de cuentas realizada por el administrador porque no era detallada ni justificada, aclarando que "las rendiciones no deben contener solamente números y cuentas, sino también la información necesaria para que los consorcistas estén en conocimiento del negocio", o sea, en conocimiento de la administración del consorcio.

La jurisprudencia citada nos permite concluir que es importante tanto para los administradores como para los administrados contar con información oportuna para determinar el destino de los fondos que deben aportarse y, luego, el uso dado a los fondos aportados. Es decir que no es suficiente haber recibido, por ejemplo, \$ 100.000 y demostrar que se gastaron \$100.000, sino que es necesario probar que los \$ 100.000 se utilizaron para el destino previsto al requerirse los fondos. Por supuesto, nos referimos sobre todo a las mejoras o trabajos que por sus características involucran sumas significativas (cambios de cañerías troncales de agua, pintura integral del edificio, etc.).

### ***1.2.4. Nuestra propuesta***

Por lo expuesto precedentemente, *nuestra primera tarea* es proponer un esquema con la información que debe incluirse en los informes mensuales, para que los consorcistas "estén



en conocimiento de la situación económico-financiera del consorcio".

El otro tema, que también consideramos muy importante, es la *rendición de cuentas* anual concretada por el administrador del consorcio. Muchas veces, en la Asamblea Ordinaria realizada para tratar entre otros temas la rendición de cuentas anual, se aprueban las cuentas sin mayores comentarios. Previamente, no se compararon las liquidaciones de gastos con la pertinente documentación respaldatoria, tampoco se verificó su registro en el Libro de Administración y, seguramente, no existe ningún procedimiento que asegure que los gastos realizados efectivamente fueron ocasionados por el consorcio.

Sobre el particular, existe jurisprudencia que determina la limitación de investigar las cuentas más allá de la última asamblea de copropietarios que aprobó las mismas. Se sentó el precedente de la imposibilidad de retrotraer las exigencias de rendición de cuentas si ellas habían sido aprobadas en las asambleas ordinarias anuales del consorcio.

En consecuencia, los propietarios que viven bajo el régimen de la Ley de Propiedad Horizontal tienen que aprobar o no las cuentas que les presenta el administrador una vez por año y/o cuando cesa en sus funciones como mandatario del consorcio. Generalmente, tanta responsabilidad se asume como una carga adicional e inevitable. Sin duda, aprobar la gestión realizada por un tercero sin suficientes elementos de juicio y conocimientos para evaluar esa actuación, desconociendo la eventual existencia de deudas previsionales porque se cometieron errores involuntarios en algunas liquidaciones de sueldos o sanciones fiscales por haber recibido comprobantes que no cumplen con las normas impositivas, es asumir una responsabilidad y, consecuentemente, un riesgo muy importante.

Para la situación descripta, existe una solución: delegar la tarea de control en un profesional graduado en ciencias económicas, *independiente del administrador*, que, por medio de un informe escrito, manifieste su opinión y permita de tal modo a la asamblea de copropietarios tomar la decisión de aprobar o no la rendición de cuentas anual.

### **1.2.5. *Sus beneficios***

El primer beneficiario en este aspecto es el administrador, que tiene de este modo la posibilidad de presentar ante sus administrados un informe emitido por un profesional independiente que da fe pública sobre la razonabilidad de la información que él les proporciona. En segundo lugar, se benefician los propietarios e inquilinos, que contribuyen pagando las expensas al sostén del consorcio y, por último, el eventual comprador de un departamento, que podrá requerir la información referente a los activos y pasivos del consorcio con el correspondiente informe profesional.

Por supuesto, la eficiencia de un consorcio, que se traduce en el funcionamiento óptimo de todos los servicios y en la realización de las mejoras necesarias al menor costo posible, depende de todos y cada uno de los propietarios, del personal del edificio y del administrador "consultor/asesor" para mejorar el desempeño permanentemente. En toda organización consorcial, puede adquirir singular relevancia el "Consejo de Administración" en la medida en que canalice las inquietudes de los restantes propietarios, que trabaje para obtener los proveedores idóneos a un costo razonable, que apruebe la realización de los trabajos, no desde un punto de vista técnico, pero sí asegurando que realmente se cambió el cable del ascensor, se pintaron las paredes o se reparó el circuito eléctrico deteriorado. O sea, colabora con el administrador en interés del edificio.

## **1.3. PARTICIPACIÓN DEL PROFESIONAL EN CIENCIAS ECONÓMICAS**

### **1.3.1. *Las respuestas profesionales***

De todo lo expuesto precedentemente surgen conceptos que deseamos destacar:

- un consorcio es un ente que requiere que se lo administre;
- el grado creciente de complejidad de la administración depende fundamentalmente de los servicios centrales que el



ente posea y del destino (viviendas, oficinas, cocheras, etc.) de las unidades funcionales;

- muchos consorcios manejan fondos que ascienden a importes muy significativos. Esta realidad motivó a la AFIP a establecer un régimen de retenciones del Impuesto al Valor Agregado para determinados consorcios en los pagos que realicen a ciertos proveedores;

- en todos los casos, el efecto de la calidad de la administración repercute en el estado del edificio y en su correlativa valoración;

- los profesionales en ciencias económicas poseen formación universitaria y se capacitan en forma permanente para:

- 1) emitir opinión sobre la razonabilidad de la rendición de cuentas anual que muestra el movimiento de fondos y los activos y pasivos del consorcio;
- 2) asesorar en materia impositiva, previsional, laboral, etcétera;
- 3) diseñar los sistemas de control que aseguren la confiabilidad de la información;
- 4) implantar, de ser necesarios, sistemas computarizados para la distribución de gastos por unidad funcional;
- 5) desarrollar las técnicas de administración más eficientes y adecuadas a las características de cada consorcio.

### ***1.3.2. Alcance y objetivos de la auditoría de rendiciones de cuentas***

Desde hace largo tiempo, en todo tipo de entes (con y sin fines de lucro), sus dueños, directivos, socios, asociados o componentes, han utilizado la auditoría externa realizada por un contador público independiente como una herramienta eficaz para asegurarse que las rendiciones de cuentas responden a la realidad, evitando así que cada uno de ellos deba realizar una tarea para la que, en muchos casos, no está preparado. Es importante asumir la responsabilidad pero reduciendo el riesgo al contar con la opinión profesional que avala las decisiones tomadas.

En definitiva, la auditoría externa de la rendición de cuentas es un servicio de extrema utilidad para los copropietarios, que culmina con la entrega de un informe escrito realizado por un profesional experto en el tema, donde se resume su opinión.

#### 1.4. NORMATIVA VIGENTE

Las normas que regulan el consorcio de propiedad horizontal son pocas y antiguas, lo que, desde nuestro punto de vista, es muy positivo. Una legislación que contemple y prevea las distintas alternativas que pueden presentarse, condicionando fuertemente las actividades, es factible que limite la posibilidad de adaptarse a los cambios sociales que se presentan y carezca de la flexibilidad necesaria para adecuarse a las diferentes necesidades de distintos consorcios.

Por ello, entendemos que este vacío normativo posibilita establecer condiciones básicas y, por supuesto, consensuadas entre todos los propietarios, mediante la modificación de un elemento contractual que adquiere una importancia esencial: el *reglamento de copropiedad y administración*.

El citado instrumento es generalmente definido y, en consecuencia, redactado por las empresas constructoras de acuerdo con sus propios intereses, los que pueden diferir de los intereses de los propietarios que luego viven en el consorcio y, en particular, con respecto a las relaciones con el administrador (como por ejemplo: duración de su mandato, atribuciones y obligaciones, mayorías necesarias para su remoción, obligación de informar adecuadamente a los propietarios y su frecuencia, etc.).

De acuerdo con la Ley de Propiedad Horizontal, el reglamento de copropiedad se puede modificar con una mayoría no menor que dos tercios. Es decir que se admite la posibilidad de que ese porcentaje se incremente vía reglamento, estableciendo el requisito de unanimidad y limitando seriamente la posibilidad fáctica de modificación o adecuación.

Cabe agregar que la Ley de Propiedad Horizontal le otorga al reglamento de copropiedad y administración el valor de estatuto para los copropietarios, constituyéndose en ley entre las partes.



En el Anexo IV del presente informe, mencionamos aquella normativa que consideramos de interés particular para complementar nuestro trabajo.

## **1.5. INFORMES MENSUALES Y RENDICIONES DE CUENTAS**

### ***1.5.1. Informes mensuales de administración***

Debido a que ninguna norma legal establece el contenido y la forma de presentación de las "liquidaciones mensuales", nos hemos permitido realizar una propuesta referida a la información esencial, que permitirá dar mayor transparencia a la gestión facilitando la toma de decisiones y permitiendo de tal modo corregir cursos de acción.

En consecuencia:

a) Los informes mensuales de administración deberían incorporar toda la información que sea necesaria para posibilitar una adecuada interpretación de:

#### **1) El movimiento mensual de fondos, integrado por:**

- fondos al inicio del mes: deben coincidir con el saldo al cierre del mes anterior;
- ingresos percibidos en el mes: detalla todos los ingresos por cualquier concepto efectivamente recibidos en el mes;
- gastos pagados en el mes: detalla todas las erogaciones realizadas en el mes. No incluye gastos no pagados por falta de fondos o porque vencen en meses posteriores;
- fondos al cierre del mes: surgen de la sumatoria de fondos al inicio del mes + ingresos percibidos - gastos pagados.

#### **2) Los fondos a prorratar, integrados por:**

- gastos estimados a pagar en el próximo mes: se detallan todas las erogaciones que deben realizarse en el próximo mes y cuyos montos pueden estimarse razonablemente, agregando previsiones para cubrir los hechos cuyo grado de ocurrencia es probable o posible. Por ejemplo, falta de pago de expensas de un porcentaje de propietarios, reparaciones imprevistas, etcétera;

- fondos disponibles: reducen las necesidades de fondos para el próximo mes;
- fondos a prorratar: monto total de expensas que deben prorratarse entre las unidades del consorcio.

**3) La distribución por unidad de los fondos a prorratar:** se incluye la contribución de cada unidad (pago de expensas) para hacer frente a las erogaciones previstas para el próximo mes.

**4) El detalle de las unidades morosas:** incluye la composición por unidad funcional de cada una de las cuotas vencidas (fecha de vencimiento original e importe) e intereses adeudados.

**5) El detalle de los fondos reservados:** especifica el motivo, el objeto o destino y el monto correspondiente. Aclaramos que el movimiento mensual de fondos arroja un saldo de fondos al cierre del mes. Éste se puede componer por fondos reservados y fondos disponibles. Por lo tanto, la sumatoria de los fondos reservados incluidos en este punto y los fondos disponibles incluidos en fondos a prorratar debe coincidir con el saldo de fondos al cierre del mes.

**6) Los activos y pasivos al cierre del mes:** incluye los fondos disponibles en caja y bancos, los fondos colocados en inversiones con ánimo de obtener alguna renta, las cuentas a cobrar exigibles y las cuentas a pagar en períodos futuros, las provisiones y los fondos reservados, detallados en el punto anterior.

Agregar en los informes mensuales la información que sea de importancia para las decisiones futuras de los propietarios. Por ejemplo:

- seguros contratados y su vencimiento;
- meses en los que se concreta la limpieza de cañerías cloacales;
- meses en los que se limpian los tanques de agua;
- plan de obras y reparaciones aprobadas por la asamblea de copropietarios y qué debe realizarse;



- contingencias por reclamos judiciales, situaciones laborales conflictivas.

Por último, incluir al pie de cada informe mensual la fecha, la firma ológrafa y la aclaración del administrador.

En el Anexo II agregamos un modelo sugerido que responde a los conceptos expuestos.

b) Registrar toda la información en el Libro de Administración de acuerdo con nuestra propuesta incluida en el punto 5 de este informe.

c) Mantener ordenadamente archivada toda la documentación respaldatoria de las registraciones efectuadas.

### **1.5.2. Rendiciones de cuentas**

En relación con la *rendición de cuentas*, ya sea anual o por un periodo menor, consideramos que debe recopilar la información suministrada mensualmente con respecto a dos conceptos básicos:

- Movimiento de fondos, integrado por:

- Fondos al inicio del año
- Ingresos mensuales percibidos

Mes ... Monto ...

- Gastos mensuales pagados

Mes ... Monto ...

- Fondos al cierre del año

Activos y pasivos al cierre del año: coincide con el detalle realizado al cierre del mes correspondiente.

## **1.6. LIBRO DE ADMINISTRACIÓN**

### **1.6.1. Registración**

Ante la falta de normas legales que regulen su contenido, los administradores siguen algún criterio para su actualización.

Hemos observado al respecto que algunos transcriben las liquidaciones mensuales y que otros las "pegan" en los folios del libro mencionado. Es posible que ninguno registre en el Libro de Administración detalladamente toda la información que él debe contener; algunos no registran nada y otros no tienen el mencionado libro. De acuerdo con nuestro criterio, la información que como mínimo debiera registrarse sería la siguiente:

- Diariamente, el registro de cada uno de los ingresos por cualquier concepto y de cada uno de los pagos realizados durante el mes. En el Anexo III incorporamos un modelo de planilla que permitiría, mediante el sistema de copiado, su transcripción al libro de referencia.
- Al cierre de cada mes, el detalle de inventario de los activos y pasivos incluidos en el informe mensual pertinente.

Deben respetarse las formalidades propias de todo libro rubricado. Es por ello que se prohíbe dejar blancos, hacer interlineaciones, raspaduras y enmiendas, tachar registraciones, mutilar parte del libro, arrancar hojas y alterar la encuadernación y la foliación.

### **1.6.2. Documentación respaldatoria**

Por supuesto que cada uno de los registros debe permitir su vinculación con la documentación respaldatoria. Para ello, recomendamos numerar internamente los comprobantes en forma correlativa (ingresos y egresos separadamente), registrando ese número en el Libro de Administración.

Es importante hacer notar aquí que el propietario de la documentación es el consorcio, no el administrador. Por ello, sugerimos que en el momento en que la asamblea de propietarios aprueba la rendición de cuentas realizada por el administrador reciba de él todos los comprobantes originales y respaldatorios de los egresos realizados, con excepción de los recibos de sueldos, las boletas de depósito de cargas sociales y las boletas de pago de impuestos y contribuciones. En relación con estos últimos, es conveniente realizar un pequeño gasto conservando fotocopias autenticadas por escribano.



Cabe agregar que la numeración correlativa propuesta para los comprobantes facilitaría el control de la documentación entregada.

### **1.6.3. Archivo de la documentación**

En relación con el archivo de dicha documentación recibida, en la mayoría de los consorcios existe algún espacio en sótanos, calderas, salas de máquina o terrazas semi-cubiertas, donde se puede colocar un archivo metálico con llave. Las llaves deben quedar en poder de cada uno de los integrantes del Consejo de Administración o de los propietarios que la asamblea designe a tal efecto.

## **1.7. TAREAS DE REVISIÓN SUGERIDAS PARA EL AUDITOR EXTERNO**

### **1.7.1. Elementos y documentación a requerir**

La auditoría de consorcios de propiedad horizontal por parte de un contador público, de acuerdo con las normas de auditoría vigentes, requiere por parte de la administración la puesta a disposición para dicho auditor independiente de los siguientes elementos:

- 1) informes mensuales correspondientes al periodo de revisión;
- 2) rendición anual de cuentas;
- 3) reglamento de copropiedad y administración;
- 4) libro de Administración;
- 5) comprobantes respaldatorios de ingresos y egresos;
- 6) libro de Actas de Asamblea;
- 7) otros comprobantes y planillas informativas;
- 8) informes de asesores legales sobre eventuales contingencias judiciales.

### 1.7.2. *Procedimientos de auditoría*

Debido a que la opinión profesional es consecuencia de las tareas cumplidas, el auditor efectuará los procedimientos de auditoría que considere necesarios para respaldar su informe.

A continuación, enunciamos a título ejemplificativo estos procedimientos:

- 1) evaluación general del ambiente de control que posee la administración del consorcio; principales controles y su funcionamiento;
- 2) realizar comprobaciones globales de razonabilidad sobre cargas sociales tomando como base los sueldos pagados;
- 3) verificar el depósito de retenciones y aportes en los términos legales;
- 4) cotejar erogaciones e ingresos con la pertinente documentación respaldatoria;
- 5) recalcular (en forma integral o sobre la base de pruebas selectivas):
  - alícuotas correspondientes a cada unidad;
  - totales incluidos en los informes mensuales, rendición anual de cuentas y Libro de Administración;
- 6) examinar el cumplimiento de las disposiciones impositivas por los proveedores del consorcio;
- 7) verificar el cumplimiento de las normas de control para proceder al pago de las facturas por compras y servicios;
- 8) comprobar la vigencia de los seguros contratados por el consorcio mediante el pedido de informes a las respectivas compañías;
- 9) estudiar la razonabilidad de los fondos recaudados comparados con los fondos erogados;
- 10) examinar las conciliaciones bancarias; enviar confirmaciones escritas a dichas instituciones;



- 11) comparar el gasto mensual con otros consorcios de iguales servicios centrales y zona: pesos por unidad, pesos por metro cuadrado, etcétera;
- 12) verificar la razonabilidad de las clasificaciones de gastos efectuadas y el cumplimiento del Reglamento de Copropiedad y Administración;
- 13) examinar el criterio seguido para reclamar expensas vencidas y comprobar el destino dado al cobro de intereses punitivos;
- 14) evaluar por comparación la razonabilidad de consumos mensuales (cantidades físicas) y de los aumentos de precios concedidos por servicios repetitivos;
- 15) obtener una carta con manifestaciones de la administración del consorcio;
- 16) confirmar con asesores legales la situación generada por litigios o juicios;
- 17) revisar los contratos que resultan de la relación del consorcio con los proveedores para evaluar potenciales reclamos en caso de discontinuar la prestación;
- 18) realizar test de mercado para comprobar la razonabilidad del precio pagado a los oferentes de servicios permanentes.

### **1.7.3. Informes a emitir**

1) Preparar una carta a los propietarios sugiriendo mejoras en los sistemas de control, cambios operativos que aumenten la eficiencia, etcétera.

2) Informe especial sobre la rendición de cuentas. El modelo sugerido correspondiente se incluye como Anexo I.

## **ANEXO I (modelo sugerido)**

### **Informe especial sobre la rendición de cuentas**

Señores  
Consortio de Propietarios

.....

En mi carácter de Contador Público independiente, he examinado la rendición de cuentas correspondiente al Consorcio de Propietarios ....., que contiene la información detallada en el apartado siguiente.

1) Información examinada:

- a) movimiento de Fondos por el período iniciado el ... de ... de ..... y terminado el ... de ... de .....;
- b) detalle de activos y pasivos al ... de ... de ..... Incluye la información complementaria integrante de la rendición de cuentas.

2) Alcance de la revisión:

Mi tarea profesional fue realizada de acuerdo con las normas de auditoría vigentes, puestas en vigencia por el Consejo Profesional de Ciencias Económicas de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires.

3) Manifestación profesional:

Sobre la base de las tareas de revisión efectuadas, informo que la documentación individualizada en 1), correspondiente al movimiento de fondos por el período iniciado el ... de ... de ..... y terminado el ... de ... de ..... del Consorcio de Propietarios ..., así como el detalle de activos y pasivos a esta última fecha, han sido preparados de acuerdo con los criterios descriptos en notas a la rendición de cuentas.

4) Información adicional requerida por disposiciones legales:

Al ... de ... de ..... las deudas devengadas en concepto de aportes y contribuciones ...

....., ... de ... de .....

Dr.....

Contador Público (Universidad)

C.P.C.E.C.F., T° ..... , F° ...



**ANEXO II (modelo sugerido)****Informe mensual de administración  
de consorcios de propiedad horizontal**

Consortio: .....

Informe de administración correspondiente al mes de ... de .....

1) Movimiento mensual de fondos Parcial      TotalSaldo de fondos al inicio del mes \_\_\_\_\_

+ Ingresos percibidos en el mes

Cuotas por expensas vto. .../.../... \_\_\_\_\_Cuota extraordinaria vto. .../.../... \_\_\_\_\_Plazo fijo vto. .../.../... \_\_\_\_\_Intereses caja de ahorro mes y año \_\_\_\_\_Alquileres local \_\_\_\_\_..... \_\_\_\_\_Parcial      Total

Pagos de unidades morosas:

| Unid. | Vto.  | Cuota | Interés | Total |
|-------|-------|-------|---------|-------|
| _____ | _____ | _____ | _____   | _____ |
| _____ | _____ | _____ | _____   | _____ |
| _____ | _____ | _____ | _____   | _____ |

- Gastos pagados en el mes

| Número<br>Archivo | Detalle | Fecha<br>Vto. | Fecha<br>Pago |
|-------------------|---------|---------------|---------------|
| _____             | _____   | _____         | _____         |
| _____             | _____   | _____         | _____         |
| _____             | _____   | _____         | _____         |
| _____             | _____   | _____         | _____         |
| _____             | _____   | _____         | _____         |
| _____             | _____   | _____         | _____         |

= Saldo de fondos al cierre del mes \_\_\_\_\_= Saldo de fondos de reserva \_\_\_\_\_= Saldo de fondos disponibles al cierre del mes \_\_\_\_\_

2) Gastos a prorratar

Gastos a pagar en el próximo mes:

Parcial

Total

---

---

---

---

---

---

Fondos disponibles

Gastos a prorratear

---

3) Distribución por unidad de gastos a prorratear vto. .../.../...

[illegible]

Total

100.00



#### 4) Detalle de unidades morosas

[illegible]

Total



## 5) Fondos reservados

| Destino/Objeto/Motivo | Monto |
|-----------------------|-------|
| _____                 | _____ |
| _____                 | _____ |
| _____                 | _____ |
| Total                 | _____ |

## 6) Activos y pasivos al cierre del mes

Activo:

Pasivo:

|               |       |                   |       |
|---------------|-------|-------------------|-------|
| Caja y bancos | _____ | Deudas            | _____ |
| Inversiones   | _____ | Previsiones       | _____ |
| Créditos      | _____ | Subtotal          | _____ |
| Otros activos | _____ | Fondos reservados | _____ |
| Total activo  | _____ | Subtotal          | _____ |
|               |       | Diferencia neta   | _____ |
|               |       | Total             | _____ |

## 7) Otras Informaciones

Lugar y Fecha

Aclaración Firma

Firma





## ANEXO IV

### **Normativa vigente** **Situaciones específicamente contempladas**

#### ***A) Introducción***

Existen diversas disposiciones y cuerpos normativos que regulan los edificios sometidos al régimen de la propiedad horizontal. Se trata de los Códigos Civil y de Comercio, la Ley de Propiedad Horizontal, su decreto reglamentario, el Estatuto de los Encargados de Casas de Renta, su decreto reglamentario, la Convención Colectiva de Trabajo, etcétera.

Estos cuerpos normativos tienden, además, a regular la convivencia y las relaciones del consorcio y en él. Las partes que entran en juego en la vida del consorcio son las siguientes:

- 1) el administrador del consorcio o mandatario;
- 2) el consorcio de copropietarios o mandante;
- 3) el consejo de administración;
- 4) los propietarios e inquilinos;
- 5) el personal del consorcio.

Nuestro análisis de estos cuerpos normativos está enfocado en aquellas disposiciones que hacen a los fondos de los consorcios, a su contabilización y control, y a las rendiciones de cuentas debidas por los administradores.

#### ***B) El administrador***

De acuerdo con las disposiciones del Código Civil, la relación del administrador con el consorcio está contemplada como un *contrato de mandato*.

La Ley de Propiedad Horizontal prevé que el reglamento de copropiedad y administración de cada consorcio debe proveer obligatoriamente, entre otras cosas, a la designación de un representante de los propietarios y determinar las bases de su

remuneración y la forma de remoción. Su decreto reglamentario agrega que deberán ser incluidas en el reglamento de copropiedad las facultades y las obligaciones de estos representantes.

Tanto el Código Civil como el Código de Comercio se refieren a la obligación del mandatario de rendir cuentas de su gestión y a su periodicidad. Del análisis de estas normas se desprende que deben obligatoriamente ser llevados libros contables y que la rendición de cuentas debe ser documentada, o sea que todos los ingresos y egresos de fondos del mandante deben estar perfectamente documentados y registrados en libros. Asimismo, se establece que debe existir una rendición de cuentas al finalizar cada ejercicio económico del consorcio y/o al cesar el contrato de mandato.

### ***C) El consorcio de propietarios***

La jurisprudencia ha establecido que: "Conforme a la Ley de Propiedad Horizontal, el consorcio de copropietarios es un verdadero sujeto de derecho distinto de sus miembros, ya que goza de capacidad para contraer obligaciones o adquirir derechos, tiene un domicilio, posee patrimonio propio independiente del particular de los socios, se manifiesta en la vida jurídica por intermedio de su órgano, el representante legal obligatorio, y decide asambleariamente, en consecuencia, puede ser declarado en concurso civil".

La asamblea es un órgano del consorcio de propietarios. A través de la asamblea, el consorcio de propietarios se constituye, delibera, gobierna y designa a su representante legal y a los miembros del consejo de administración. Su actuación está regida por lo previsto en el reglamento de copropiedad que rige al consorcio, el cual determinará el quórum necesario para poder comenzar válidamente las deliberaciones, las mayorías necesarias para resolver cada asunto a tratarse y la forma de computar los votos, si por porcentual o por unidad.



#### ***D) Consejo de administración***

La Ley de Propiedad Horizontal no contempla a los consejos de administración; pueden ser previstos en los reglamentos de copropiedad.

El consejo de administración es otro de los órganos del consorcio integrado por un grupo de copropietarios cuyo número y funciones son regulados por los reglamentos de copropiedad de cada consorcio. Sus miembros son elegidos en las asambleas del consorcio de acuerdo con lo establecido por el mismo reglamento.

En caso de no estar previsto por el reglamento de copropiedad, la necesidad y/o conveniencia de regular al consejo de administración debería ser analizada y decidida por la asamblea de copropietarios.

#### ***E) Los propietarios***

La Ley de Propiedad Horizontal establece que: "Los propietarios tienen a su cargo, en proporción al valor de sus pisos o departamentos, salvo convención en contrario, las expensas de administración y reparación de las partes y bienes comunes del edificio, indispensables para mantener en buen estado sus condiciones de seguridad, comodidad y decoro".

La participación de los propietarios en las asambleas del consorcio es fundamental porque es el momento y el lugar donde cada propietario puede emitir su opinión con respecto a la gestión de la administración del consorcio, de problemas que requieren solución, etcétera.

#### ***F) Personal del consorcio***

El personal del consorcio está constituido por el encargado del edificio, los ayudantes, los serenos del edificio y de las cocheras, los encargados de las cocheras, los jardineros u otros auxiliares.

No es objeto de este trabajo referirse a las disposiciones legales relacionadas con los encargados, salvo en lo concerniente a las verificaciones que debe efectuar el auditor de los aspectos relativos a ellos.

## 2. MODELOS

### 2.1. REGLAMENTO DE COPROPIEDAD Y ADMINISTRACIÓN (aprobado por el Banco Hipotecario Nacional)\*

En la ..., a los ... días del mes de ... del año ....., ante mí, escribano autorizante, y los testigos al final firmantes, comparece el señor ... de este vecindario, con domicilio en la calle ..., libreta de enrolamiento número ... , mayor de edad, hábil, de mi conocimiento, de lo que doy fe, como que el nombrado concurre a otorgar este acto en nombre y representación del Banco Hipotecario Nacional, a mérito del poder otorgado ante ... cuya matriz tengo a la vista y en lo pertinente dice así: ... Es copia fiel doy fe. Y el compareciente en el carácter y representación en que concurre expone: que el Banco Hipotecario Nacional es titular del dominio del inmueble ubicado ..., conocido bajo la denominación de ..., edificado en altos, en terreno que según medición y plano de subdivisión respectivo practicado por el ... y aprobado por ... en el que se encuentra individualizado como parcela ..., se compone de ... Le corresponde al Banco Hipotecario Nacional lo edificado ... Que en el terreno deslindado ha construido un edificio formado por ... Que, por tanto, viene por el presente instrumento a someter a dicho inmueble al régimen de la Ley de Propiedad Horizontal, de acuerdo con sus reglamentaciones, decretos reglamentarios y leyes de aplicación subsidiaria, a cuyo efecto aclara que la división horizontal se practicó según plano aprobado por ..., expediente número ..., del año ....., de cuyo plano el otorgante hace entrega en este acto de dos copias, una, para ser agregada a esta escritura y otra, para ser depositada en el Registro de la Propiedad. Asimismo, el otorgante declara que ... ha concedido la autorización respectiva a mérito de lo previsto por ....., como consta en el expediente número ..., del año ....., de cuya resolución se agrega el testimonio respectivo a esta escritura. En tal virtud y a mérito de la documentación referida, que se tiene a la vista, la cual certifico, el compareciente deja establecido el siguiente Reglamento de Copropiedad y Administración, que registrá entre los futuros propieta-

\* Se incluye como modelo al solo efecto ilustrativo pues carece de vigencia en la actualidad.



rios de las unidades en que ha quedado dividido el edificio, bajo las cláusulas que a continuación se determinan:

### **Capítulo I**

#### **CONSORCIO DE PROPIETARIOS**

**Art. 1-** De acuerdo con la Ley de Propiedad Horizontal, quedará constituido el consorcio que se denominará: "...", edificio número ..., zona ..., constituyendo domicilio legal en la calle y número mencionados y representado por el Banco Hipotecario Nacional, en el carácter de administrador, e integrado, con la correspondiente proporción sobre las partes comunes del inmueble general, por los titulares del dominio exclusivo de los sectores que se determinan en el art. 2 de este mismo documento, según las respectivas escrituras públicas que acreditan la propiedad de las referidas unidades.

### **Capítulo II**

#### **PARTES ESTRUCTURALES DE PROPIEDAD EXCLUSIVA**

**Art. 2-** El edificio, construido de acuerdo con el plano aprobado por ... que se anexa al presente y cuyas especificaciones hacen parte integrante de este instrumento, ofrece la siguiente división destinada a sectores independientes de propiedad exclusiva, con su respectiva proporción de valores en relación al total del inmueble conjunto:

- a) identificación y composición ...;
- b) proporción que corresponde a cada unidad de propiedad exclusiva, de acuerdo a sus superficies ...

### **Capítulo III**

#### **DETERMINACIÓN Y DESTINO DE LAS COSAS DE USO COMÚN DEL EDIFICIO**

**Art. 3-** Cada propietario es dueño exclusivo de su departamento o local de negocio con vivienda y copropietario de ...

**Art. 4-** Los propietarios y demás integrantes de sus unidades familiares, incluso las personas de servicio y las perso-

nas que eventualmente visiten sus unidades propias, harán uso de los bienes y servicios de propiedad común, de acuerdo con la naturaleza y destino de cada uno de ellos, con la moderación y cuidado necesarios para no privar del mismo uso y goce a los demás.

**Art. 5-** Es absolutamente prohibido colocar sobre el frente del edificio toda clase de letreros y elementos de propaganda, aunque ellos ocupen sólo el espacio correspondiente a cada unidad exclusiva. Los locales de negocio ubicados al frente, en la planta baja, están autorizados para colocar letreros anunciadores, los que no podrían exceder el ancho de cada local y la altura que corresponde a la planta baja del edificio. El consorcio sólo por resolución expresa de la asamblea podrá arrendar el frente, paredes exteriores o azotea del edificio para instalación de letreros de propaganda, siempre que se cuente con autorización previa de las autoridades competentes.

**Art. 6-** Está prohibido ocupar de cualquier forma y para cualquier objeto, aunque fuere temporalmente, los lugares de propiedad de uso común, como también introducir construcciones, casillas y obras análogas en los balcones, terrazas, ventanas, etcétera, que den a la vía pública o patios o jardines de uso común. Solamente podrán usarse los balcones y/o ventanas para pequeñas macetas de plantas o flores, toda vez que la humedad no perjudique a los vecinos. En general, está prohibido realizar toda clase de obras y depositar materiales, mercaderías u objetos en lugares de propiedad de uso común y realizar todo acto que pueda comprometer la estabilidad, estética y decoro del edificio o pueda significar daño o molestia o perjudicar de cualquier manera a los demás propietarios.

**Art. 7-** No podrá cambiarse la forma externa del frente o decorar las paredes exteriores que afecten o modifiquen el conjunto. No podrá tampoco pintarse el frente, puertas, persianas, ventanas que den al exterior del edificio, sino al conjunto y de acuerdo con la mayoría absoluta de votos del consorcio en asamblea. Los propietarios u ocupantes de los locales de negocio de planta baja están facultados sin necesidad de autorización especial para pintar persianas metálicas de sus puertas de acceso y vidrieras, así como también para instalar marquesinas y toldos en el frente de dichos locales; pero les está



prohibido pintar o decorar la pared del frente y/o cambiar su aspecto externo, sin autorización del consorcio dada en reunión de copropietarios.

#### **Capítulo IV**

### **DESTINO Y USO DE LOS BIENES DE PROPIEDAD EXCLUSIVA**

**Art. 8-** El destino de las viviendas asignadas a las respectivas partes de ocupación exclusiva del inmueble queda subordinado a lo establecido para uso y destino por el Régimen de Venta de Inmuebles de Propiedad del Banco Hipotecario Nacional. La proporción establecida para las unidades de propiedad exclusiva, en consideración al todo, no podrán modificarse sino por resolución unánime de todos los propietarios. Cualesquiera sean los contratos o compromisos particulares que los propietarios de los sectores de propiedad exclusiva celebren con terceros, dentro del marco de limitaciones y facultades que acuerdan dichas normas, no variarán las responsabilidades que el titular del dominio tiene ante el consorcio, de acuerdo con lo establecido en el presente reglamento.

**Art. 9-** Bajo ningún concepto, caso o situación, las unidades de propiedad exclusiva destinadas a vivienda podrán ser empleadas para industrias, palieres, sanatorios, oficinas de remates, consultorios para la atención de enfermedades infecciosas, casas de pensión, clases de música, canto o baile, depósito y/o venta de mercaderías, restaurantes, oficinas, alquiler de habitaciones, con o sin mobiliario y toda otra actividad contraria a la tranquilidad, decencia, decoro, moralidad y buen nombre del edificio. Los locales de negocio no podrán destinarse a industria, talleres o actividades de cualquier naturaleza que fuere, que provoquen ruidos molestos o causen inconvenientes, cualquiera sea su forma, a los ocupantes de las demás unidades de propiedad exclusiva.

## Capítulo V

### NORMAS DE VECINDAD Y CONVIVENCIA

**Art. 10-** Todo trabajo o actividad que produzca ruidos de cualquier clase o naturaleza no podrá ser comenzado antes de la hora ocho y deberá cesar indefectiblemente a la hora veintidós. El uso de aparatos de radios o instrumentos musicales está igualmente sometido a este horario toda vez que su empleo trascienda a las unidades vecinas. Está prohibido a los ocupantes de cada unidad de propiedad exclusiva:

- a) realizar actos contrarios a la moral y buenas costumbres o que afecten las normas de buena vecindad y convivencia;
- b) arrojar toda clase de objetos o desperdicios a patios y/o jardines comunes y a la vía pública;
- c) acumular basuras en la unidad exclusiva, las que deberán eliminarse en la forma que determine la administración según los reglamentos municipales;
- d) introducir o mantener en depósito en el edificio, aunque sea bajo pretexto de formar parte de las actividades personales del propietario, materias inflamables, explosivas, antihigiénicas, que produzcan malos olores, humedad, humo o cualquier clase de molestias al vecindario;
- e) tender ropa en las ventanas, balcones, etcétera, debiendo hacerlo únicamente en lugares destinados a este fin;
- f) fijar en tabiques medianeros con otras unidades vecinas, clavos o soportes que puedan perjudicar a las mismas;
- g) perturbar, de cualquier manera, la tranquilidad de los vecinos o ejercer actividades que comprometan la seguridad del edificio, y
- h) mantener animales que puedan causar daños o molestias al vecindario.

**Art. 11-** Constituyen normas a las que deben ajustar su conducta cada uno de los ocupantes de las unidades de propiedad exclusiva:

- 1) conservar su interior en perfecto estado de aseo;



- 2) reparar, de inmediato, los desperfectos que se produjeran en sus sectores y que ocasionen o puedan ocasionar perjuicios a sus vecinos o terceros;
- 3) resarcir los daños ocasionados por ellos, sus familiares o visitantes, a terceros, por culpa o negligencia;
- 4) permitir la entrada a su sector exclusivo de inspectores, obreros y demás personas que tengan necesidad de hacerlo para reparar, conservar, reconstruir, etcétera, bienes de propiedad común o de propiedad exclusiva que afecten a un vecino o tercero, aun cuando ello le ocasione molestias;
- 5) no tendrán acceso al edificio vendedores ambulantes. Los comerciantes de comestibles u otros artículos y sus repartidores actuales, al servicio de los ocupantes del edificio, sólo podrán hacerlo dentro del horario que se fije en el reglamento interno del mismo;
- 6) la puerta de calle permanecerá abierta en el horario que determine también dicho reglamento interno;
- 7) la entrada y demás lugares de comunicación horizontal y vertical, de uso común, deben estar libres;
- 8) las puertas de los departamentos deben estar permanentemente cerradas;
- 9) el transporte y mudanza de mobiliarios u objetos pesados, a cada unidad de propiedad exclusiva, deberá realizarse en forma tal que no se deterioren los lugares de uso común (piso, techos, paredes, puertas, etc.), siendo responsables los propietarios de los daños que se ocasionaren a las partes de propiedad común, y
- 10) la correspondencia será entregada directamente por el portero de cada departamento. Se considerarán incluidas en esta enumeración las normas de vecindad y convivencia que contenga en forma especial el reglamento interno del edificio.

**Art. 12-** El administrador queda facultado para adoptar todas las medidas que juzgue necesarias o convenientes para asegurar el mejor uso de los bienes o servicios de propiedad común y el respeto de las normas de convivencia, notificando sus disposiciones a todos los copropietarios.

**Art. 13-** El administrador, por propia iniciativa o a pedido o denuncia de terceros, intimará a todo copropietario responsable de una infracción a las disposiciones de uso de los bienes comunes o de las normas de vecindad y convivencia, al cese inmediato de la transgresión comprobada. En caso de reincidencia, el administrador en su carácter de representante legal del consorcio formulará la denuncia respectiva ante el juez competente, a los efectos de la aplicación de las sanciones previstas en la norma legal.

### Capítulo VI

#### CARGAS COMUNES Y CONTRIBUCIÓN DE LAS MISMAS

**Art. 14-** A cada copropietario independientemente corresponde el pago, por su propiedad exclusiva, de los impuestos, tasas y contribuciones creadas o a crearse. Queda entendido por "cargas comunes" las expensas por:

- a) gastos de administración;
- b) constitución de un "fondo de reserva" para atender eventuales o situaciones imprevistas;
- c) impuestos, tasas y contribuciones de cualquier naturaleza que graviten sobre el inmueble en su calidad de "cosa común";
- d) reparación y conservación de las partes y bienes comunes, efectuados por el administrador o por los propietarios, en su caso;
- e) primas de seguro contra incendio del edificio en conjunto y de los seguros que contrate el administrador en los casos que juzgue conveniente, para atender otros riesgos de destrucción total o parcial del inmueble y de los que correspondan por accidentes de trabajo o daños a terceros;
- f) "obras nuevas", "innovaciones" y "mejoras en general", autorizadas por todos los copropietarios, salvo las que correspondan a cada unidad de propiedad exclusiva;



- g) gastos de reconstrucción, en los casos de destrucción parcial de más de dos terceras partes del valor del edificio, o vetustez del mismo, en el que también se hubiese resuelto la reconstrucción, salvo para la minoría a la que se obligase a transferir sus partes, y
- h) todo otro gasto o servicio que se origine a consecuencia de la resolución válida de los copropietarios, sobre asuntos de interés común, no comprendidos dentro de las atribuciones conferidas al administrador a los que éste efectúe por aquel mismo concepto en cumplimiento de su mandato.

**Art. 15-** La contribución de cada propietario para atender las cargas comunes queda indicada en el art. 2 de este instrumento y su liquidación, que será mediante el pago anticipado por cuotas mensuales, se practicará por cálculo prudencial que realice el administrador y sometida a la aprobación de la reunión de copropietarios.

**Art. 16-** La falta de pago de las sumas que se fijan en concepto de expensas comunes (y que se reajustarán de acuerdo a las variaciones de los factores que la determinan) dará derecho al banco al cobro de un interés del doce por ciento anual sobre las sumas adeudadas, sin perjuicio de la acción judicial ejecutiva para su cobro. A su vez, el banco, mientras mantenga la administración, cobrará en concepto de retribución un doce por ciento anual sobre las expensas comunes y todo otro gasto de atención, conservación, mantenimiento, mejora o servicio que se origine en el inmueble.

## Capítulo VII DE LA ADMINISTRACIÓN

**Art. 17-** El banco ejercerá la administración del inmueble hasta la oportunidad que considere conveniente para sus intereses. Mientras el banco esté a cargo de la administración procederá como mandatario. Su remuneración será del 12 % sobre los gastos. Dicha institución, en su carácter de administradora, no podrá ser removida bajo ningún concepto por

el consorcio de propietarios, hasta tanto no se produzca la transferencia del dominio de la mitad más una de las unidades que componen el edificio. Compete al administrador, además de lo establecido en la Ley de Propiedad Horizontal, especialmente:

- a) ejecutar las resoluciones del consorcio e interpretar y hacer cumplir el reglamento de copropiedad, el interno del edificio y convocar de inmediato a reunión extraordinaria, con la anticipación debida, cuando lo crea conveniente o lo soliciten por escrito los copropietarios en la forma prevista por el art. 18, inc. c) del presente;
- b) elevar a escritura pública el nombre y representación del consorcio de propietarios y de las reuniones de los mismos cuando fuere necesario o lo juzgare conveniente, las resoluciones dictadas en la asamblea;
- c) atender los gastos comunes para el mantenimiento del inmueble en general y ordenar las reparaciones indispensables y urgentes para tal fin;
- d) hacer rubricar los libros de actas y administración;
- e) presentar el plan anual de gastos, "fondo de reserva" y los balances, inventarios, rendiciones de cuentas y demás documentación que le exija la reunión de copropietarios. Anualmente, y transcurrido el término de noventa días desde la presentación de las cuentas de inversiones, si éstas no hubiesen sido consideradas en reunión, enviará copia a cada uno de los copropietarios, quedando definitivamente aprobadas si no fuesen observadas por la mayoría absoluta de los copropietarios, en los treinta días corridos subsiguientes a la entrega, computada esa mayoría según las proporciones sobre sus propiedades exclusivas en relación con el total del edificio, salvo que en ese instrumento se establezca otra mayoría para su aprobación;
- f) certificar las deudas por expensas comunes y, en su caso, la copia de las actas correspondientes;
- g) llevar los libros de actas y de administración, custodiar los títulos de propiedad del inmueble originario y demás documentación relacionada con el bien conjunto y llevar la cuenta corriente de cada copropietario, manteniendo



al día la nómina de titulares del dominio de cada unidad;

h) designar al personal al servicio del inmueble, fijar sus obligaciones y despedirlo, cuando lo considere conveniente;

i) efectuar las citaciones correspondientes para las reuniones de copropietarios.

A todos los efectos a que hubiere lugar, en nombre y representación del consorcio de propietarios, el administrador queda facultado, cuando fuere necesario, para comparecer ante los señores jueces superiores e inferiores, de cualquier fuero o jurisdicción, y demás autoridades competentes administrativas nacionales, provinciales y municipales, ejercitando todas las acciones judiciales, extrajudiciales y/o administrativas que correspondan en salvaguardia de los derechos del consorcio, a cuyo efecto podrá presentar toda clase de escritos, escrituras, documentos, testigos y cuantos más justificativos y probanzas se requieran, tachar, apelar, renunciar a este derecho, recusar, poner y absolver posiciones, prorrogar y declinar la jurisdicción, prestar juramento, fianzas, cauciones juratorias y declaraciones, producir toda clase de pruebas e informaciones, decir de nulidad, interponer todos los recursos legales, desistir de ellos, así como de toda demanda o acción, oponer toda clase de excepciones, concurrir a juicios verbales y audiencias de conciliación, nombrar toda clase de peritos, estimar o fijar el monto de los daños y perjuicios, comprometer en árbitros juris, en arbitradores, amigables componedores, con designación de tercero en caso de discordia y con imposición de multa o sin ella, firmando los compromisos respectivos, pedir el reconocimiento de firmas y cotejos de letras, embargos preventivos y definitivos, inhibiciones y sus levantamientos, solicitar la venta o el remate de los bienes del demandado y la quiebra o el concurso civil del mismo, asistir a reuniones de acreedores y tomar parte de sus deliberaciones, aceptar o reclamar concordatos, conceder quitas y esperas, contestar toda clase de demandas, entender en todos los incidentes, reconvenir, celebrar arreglos y transacciones, solicitar intereses y costas, cobrar y percibir sumas de dinero, dar recibos y sustituir este mandato en todo o en parte, conferir poderes especiales para determi-

nados asuntos, revocarlos y nombrar nuevos apoderados, y, en general, celebrar cuantos actos por instrumento privado o escritura pública fueren menester para el mejor desempeño de este mandato de administración de los intereses del consorcio de copropietarios y de su representación, con el carácter más amplio que fuere necesario y sin restricción o limitación alguna, debiendo entenderse, a tales fines, que la precedente enunciación de facultades y atribuciones no es taxativa, sino simplemente enunciativa.

### Capítulo VIII REUNIONES DE COPROPIETARIOS

**Art. 18-** Los copropietarios, para sus deliberaciones y decisiones, celebrarán reuniones ordinarias y extraordinarias, a cuyo efecto deberán acreditar la condición de titular del dominio de las unidades de propiedad exclusiva, mediante la presentación en el acto de constituirse la asamblea del testimonio del título de propiedad respectivo o documento fehaciente. Queda establecido al efecto:

- a) citaciones y lugar de las reuniones: la citación se remitirá al domicilio legal de cada copropietario, por carta certificada o mediante notificación fehaciente, la que indicará el carácter y motivo de la reunión, con una anticipación mínima de quince días corridos a la fecha de la reunión. Las reuniones se celebrarán en el local que designe el administrador, el que se indicará en la citación, efectuándose a la hora señalada, con una tolerancia de treinta minutos;
- b) reuniones ordinarias: se celebrarán una vez al año, en la segunda quincena del mes de abril de cada año. En las reuniones ordinarias se considerarán los informes, inventarios, balances, rendición de cuentas, etcétera, del administrador, y el cálculo que hubiere practicado a efectos de las cuotas mensuales por expensas comunes, a cargo de los distintos copropietarios, a abonar durante el ejercicio siguiente y el destino de sobrantes que corresponda con relación al ejercicio pasado, si los hubiere;



- c) reuniones extraordinarias: tendrán lugar cuando el administrador cite al efecto, por sí o por pedido escrito de un 30 % por lo menos de los copropietarios;
- d) presidencia y secretaría: las reuniones se constituirán bajo la presidencia del administrador procediéndose inmediatamente a la designación por parte de los presentes de un presidente *ad hoc*. Desde ese momento, el administrador actuará en el carácter de secretario de la reunión;
- e) reglas para deliberar: constituida la reunión y si hubiere quórum suficiente, el presidente someterá a aprobación las reglas a que se ajustará el debate, determinándose especialmente las del uso de la palabra, forma de cierre de la discusión, presentación de mociones, mociones de orden, etcétera;
- f) quórum y cómputo de votos: en caso de no lograrse la mayoría necesaria para la reunión, cualquiera de los copropietarios o el administrador podrán solicitar del juez competente el procedimiento especial en forma "sumarísima";
- 1) quórum numérico: entiéndese que cada copropietario tiene un voto por cada unidad de propiedad exclusiva de la que sea titular del dominio. Para desempate, el presidente tiene un voto numérico, además de su voto ya computado;
- 2) quórum por proporción: entiéndese que cada copropietario tiene tantos votos y fracción, tomándose al efecto el índice porcentual establecido en el art. 2 de este instrumento. En caso de empate, el presidente tiene un voto numérico, además de los que resulten de su proporción ya computada, en su carácter de copropietario;
- g) mayorías necesarias:
  - A) por forma numérica se resolverán los siguientes asuntos, con la mayoría que en cada caso se establece:
    - 1) reglamento interno del edificio, mayoría absoluta;
    - 2) reglas para deliberar en las reuniones de copropietarios, mayoría absoluta;
    - 3) todo asunto de mera administración que no implique erogaciones y gastos y no tenga impuesta mayoría especial, mayoría absoluta;

- B) por proporción se resolverán los siguientes asuntos, con la mayoría que en cada especificación se establece:
- 1) aprobar los balances y plan anual de gastos y resolver los asuntos de interés común que comporten erogaciones y gastos no comprendidos en otros enunciados específicos, mayoría absoluta;
  - 2) fijar los sueldos y demás remuneraciones del personal del edificio común, mayoría absoluta;
  - 3) resolver la venta del terreno y materiales en caso de destrucción total o parcial de más de las dos terceras partes del inmueble común de mayoría absoluta;
  - 4) resolver la demolición y venta del terreno y materiales en el caso de vetustez del edificio o su reconstrucción, mayoría absoluta;
  - 5) modificar el reglamento de copropiedad y administración en cuanto no se exigiere la unanimidad para resolver, mayoría no menor de dos tercios;
  - 6) resolver la realización de innovaciones o mejoras, mayoría no menor de dos tercios;
  - 7) resolver acerca del porcentual establecido para las unidades de propiedad exclusiva en consideración al todo, consentimiento unánime, y
  - 8) disponer la realización de toda obra nueva que afecte al inmueble común, consentimiento unánime;
- h) representaciones: los copropietarios podrán hacerse representar en las reuniones por mandatarios con poderes suficientes para deliberar y resolver o mediante carta poder conferida a otro copropietario con iguales facultades y certificado por el administrador. Un copropietario no podrá tener más de dos representaciones. Los condóminos de una misma unidad de propiedad exclusiva deben unificar su representación.
- i) registros de asistencia a las reuniones: se probará la asistencia a las reuniones mediante la firma de todos los representantes en el libro de actas.



### Capítulo IX

## CONSTITUCIÓN DE DOMICILIO ESPECIAL Y JURISDICCIÓN EN CASO DE LITIS

**Art. 19-** Cada uno de los copropietarios constituye domicilio, a todos los efectos a que hubiere lugar, en los departamentos y locales de negocio con vivienda de su respectiva propiedad. El hecho de ser titular del dominio exclusivo de cada uno de los departamentos o locales de negocio de integrante del consorcio como copropietario forzoso del terreno y de las cosas comunes del inmueble general importa el conocimiento y aceptación de este reglamento, así como también la obligación de someterse para toda cuestión judicial o extrajudicial, propia de este instrumento, a la jurisdicción de los tribunales nacionales civiles ordinarios de la Capital Federal, quedando expresamente convenido que los domicilios especiales que se constituyan no han de importar prórroga jurisdiccional y que sólo quedarán establecidos al efecto de recibir las notificaciones.

### Capítulo X

## SANCIONES POR INCUMPLIMIENTO DE ESTE REGLAMENTO

**Art. 20-** Todos los copropietarios están obligados a dar cumplimiento a sus obligaciones establecidas por este reglamento -el correspondiente reglamento interno del edificio-, así como a cualquier otro a dictarse en el futuro. Al copropietario que no diere cumplimiento a sus obligaciones, el consorcio de propietarios, por conducto del administrador, lo intimará, por telegrama colacionado, a que cumpla con las obligaciones emanadas del presente reglamento, y de las contenidas en las leyes y reglamentaciones que tratan de la propiedad horizontal. No cumpliendo el respectivo copropietario con el pago de las cuotas a que se refiere el art. 15, entre el ... y el ... de cada ... abonará un interés punitivo del ... % por cada una de ellas y si incurriere en el incumplimiento de ... cuotas, vencido el plazo para el pago de la última y previa notificación extrajudicial por telegrama colacionado, será compelido por vía ejecutiva al remate del

respectivo departamento. Tendrá mérito para el cobro, la copia debidamente protocolizada de las actas de las reuniones del consorcio, celebradas de conformidad con el presente reglamento, en que se acuerdan las expensas con constancia de la cantidad líquida exigible y el plazo para abonarlas. En la acción por falta de pagos a su cargo, la única excepción o defensa que tendrá el copropietario remiso será la de pago comprobado mediante documento escrito. Todos los gastos emergentes de notificaciones, trámites, gestiones, costos y costas quedarán a cargo exclusivo del copropietario remiso. En caso de no lograr el consorcio de copropietarios el cumplimiento de sus obligaciones por parte del remiso, queda facultado para requerir del juez competente la aplicación de las sanciones a que hubiere lugar. Bajo los artículos que preceden, el compareciente deja formalizado el presente reglamento de copropiedad y administración de ...

El escribano autorizante hace constar:

Primero: que el edificio se encuentra asegurado contra incendio por la suma de ... por ... según ...

Segundo: que quedan agregados a este instrumento el plano general del edificio con la distribución de las plantas y la autorización municipal.

Leída que fue, se ratifica su contenido y la firma juntamente con los testigos del acto, don ... y don ..., vecinos, mayores de edad, hábiles, y de mi conocimiento, doy fe.

## **2.2. REGLAMENTO DE COPROPIEDAD Y ADMINISTRACIÓN** **(Cámara Argentina de la Propiedad Horizontal)**

### ***I. Consorcio de propietarios***

**Art. 1-** A los efectos de este instrumento, de acuerdo con lo dispuesto por la Ley de Propiedad Horizontal, queda constituido el consorcio que se denominará "Consorcio de Propietarios Edificio ...", integrado por los titulares del dominio exclusivo de los sectores que se determinan y condóminos en las partes comunes en las proporciones que se establecen en la norma pertinente, todo



lo cual acreditarán con las respectivas escrituras públicas debidamente inscritas en los pertinentes registros. En caso de transmisión del dominio, el sucesor ocupará *ipso jure* su lugar en la entidad, a partir de la fecha de la respectiva adquisición. En caso de usufructo, habitación, anticresis, locación, comodato o de cualquier otra clase de acto, hecho o convención que confiera posesión, tenencia o uso y goce sobre la correspondiente unidad, y que no sea título de dueño, no tendrán intervención en el consorcio los titulares de aquellos derechos, permaneciendo en nudo propietario, en cuanto a sus relaciones en la entidad, con la plenitud de las responsabilidades y obligaciones para con ella y en el ejercicio de todos los derechos de copropietario, cualesquiera sean los términos de los contratos celebrados con terceros, sin perjuicio de su facultad de conferir poder. Los copropietarios actuales y futuros que no habiten el inmueble deberán, al adquirir el dominio de su respectiva unidad, convenir por escrito con el consorcio, mediante su administrador, un domicilio especial dentro de la jurisdicción establecida en el que valdrán las notificaciones, citaciones y comunicaciones de toda especie atinente a sus relaciones con el mismo, salvo que para ello quede expresamente determinado el domicilio real del condómino, en lo que a él concierne. De no formularse el convenio, dichas notificaciones, citaciones y comunicaciones valdrán en la unidad o en cualquiera de las unidades de propiedad del comiso que tenga dentro del inmueble, quienquiera sea su ocupante, sin perjuicio de la jurisdicción, que será en todos los casos la del domicilio especial del consorcio.

## **II. División del edificio**

**Art. 2-** El edificio de la calle ... se desarrolla en ... plantas: sótano, planta baja, ... pisos altos, azotea y sobre azotea según resulta del plano que pasa a integrar el presente documento, firmado por el ... que en copia se agrega.

El edificio se divide a su vez en:

a) Sectores de propiedad exclusiva: el edificio, a los efectos de la determinación de sectores independientes de propiedad

exclusiva, se divide en unidades las que, enumeradas correlativamente del ... al ..., tienen la ubicación, superficie y distribución que a continuación se consignan: unidad número uno (local): sito en la planta baja y sótano sobre el frente del edificio, con entradas exclusivas por los números ..., compuesta de una superficie propia de ... de los cuales ... se desarrollan en planta baja y ... en la planta sótano. Unidad número dos: sita en la planta del primer piso por el costado este del edificio, compuesta de una superficie total propia de ... Unidad número tres: sita en la planta del primer piso por el costado oeste del edificio compuesta de una superficie total propia de ... Unidades números cuatro, seis, ocho y diez: sitas en las plantas del segundo, tercero, cuarto y quinto piso, respectivamente, sobre el costado este del edificio, compuestas de una superficie total propia de ... cada una. Unidades números cinco, siete, nueve y once: sitas en las plantas del segundo, tercero, cuarto y quinto piso, respectivamente, sobre el costado oeste del edificio, compuestas de una superficie total propia de ... cada una. Unidad número doce: sita en la planta del sexto piso sobre el costado este del edificio, compuesta de una superficie total propia de ... Unidad número trece: sita en la planta del sexto piso sobre el costado oeste del edificio, compuesta de una superficie total propia de ... (así sucesivamente).

b) Sectores y/o cosas de propiedad común: los sectores y/o cosas de propiedad común de los integrantes del consorcio son aquellos y/o aquellas que enumera la Ley de Propiedad Horizontal y que en el plano a que se ha hecho mención en el art. 2, se encuentran sin coloración. Además de los sectores y/o cosas enumeradas en la Ley de Propiedad Horizontal, se consideran de propiedad común de los integrantes del consorcio los siguientes: a) el terreno, los cimientos y la estructura del edificio: columnas, vigas, lozas, etcétera; b) los muros del edificio en toda su extensión, sean divisorios de la propiedad, sea que separen las distintas unidades entre sí, o bien que separen las unidades de los sectores de propiedad común, sean o no de uso exclusivo; c) todas las instalaciones en los muros exteriores y lo que cierra sus vanos, tales como puertas, balcones, ventanas y cristales exteriores, vidrieras y cortinas metálicas del negocio, y puertas de calle; d) los techos y azoteas del edificio; e) la entrada principal y su pasaje; f) la escalera



de acceso a las unidades: g) los palieres de entrada de las unidades, así como los de acceso a las dependencias de servicio de los mismos; h) la unidad para el portero compuesta de un dormitorio, baño y cocina, sita en planta azotea; i) los ascensores, sus respectivas cajas en toda su extensión, sus máquinas y los espacios donde éstas se encuentran; j) las máquinas, calderas, bombas, medidores y los espacios donde se encuentran; k) los tanques generales de agua y petróleo y las cajas de plomo de los servicios cloacales y/o desagüe, cualquiera fuere el lugar donde se encuentren; l) las cañerías de conducción de agua, electricidad, gas y teléfono, cualquiera sea su destino, en toda su extensión y cualquiera sea el lugar que atraviesen, hasta la parte de ellas que se encuentre al descubierto dentro de los sectores de propiedad exclusiva, punto a partir del cual aquéllas tendrán el carácter de propias; m) los patios, balcones, sobre cuyo uso se dispone más adelante; n) las chimeneas y/o conductos de ventilación; o) los extinguidores de incendio existentes en los diferentes pisos de acuerdo con el reglamento en vigor; p) todas aquellas partes, sectores y/o cosas del edificio sobre los cuales ningún propietario puede invocar dominio exclusivo fundado en su título de adquisición. Revisten asimismo el carácter de comunes las cosas, muebles y/o accesorios que se incluyen en el respectivo inventario que el administrador formule con la aprobación de los copropietarios.

### **III. Destino de las diferentes partes del edificio**

#### **a) Sectores de propiedad exclusiva:**

**Art. 3-** Los sectores de propiedad exclusiva serán destinados por sus respectivos propietarios para vivienda únicamente, a excepción de la unidad número 1, que podrá ser destinada a negocio de ..., ejerciendo en cuanto a ellos los derechos que emergen del dominio, sin más limitaciones que las establecidas en la Ley de Propiedad Horizontal y las que resulten de lo dispuesto en el presente Reglamento de Copropiedad y Administración.

*Nota:* en los casos de unidades destinadas a negocio, conviene contemplar las necesidades de éstos en orden al uso y cambio de vidriera.

**Art. 4-** Queda terminantemente prohibido a los propietarios y/u ocupantes de cualquier título de los sectores de propiedad exclusiva instalar en los mismos: negocios, oficinas, consultorios y/o estudios profesionales, cualquiera sea la índole de los mismos, salvo que contarán con la previa autorización de los integrantes del consorcio que representen por lo menos las dos terceras partes de los votos, aplicándose a los efectos de su cómputo los porcentuales establecidos en el art. 8, inc. a). Asimismo queda prohibido, sin limitaciones, destinar las unidades y el local a cualquier actividad contraria a la tranquilidad, decencia, moralidad y buen nombre del edificio, como destinar los mismos a pensión y/o alojamiento de pasajeros, como el arriendo y el subarriendo parcial de las habitaciones que lo componen.

Se requerirá la autorización de los propietarios que representen por lo menos más de las dos terceras partes de los votos, aplicándose a los efectos del cómputo los porcentuales establecidos en el art. 8, inc. a), para que los propietarios puedan dividir los sectores de propiedad exclusiva y vender las unidades resultantes, siempre y cuando no se afecten lugares comunes, en cuyo caso deberá observarse lo dispuesto en la norma legal.

b) Sectores de propiedad común:

**Art. 5-** Son los especificados en el art. 2, inc. b) del presente reglamento. El uso de los sectores y/o servicios comunes se practicará de acuerdo con el sentido y limitaciones que indica la Ley de Propiedad Horizontal.

c) Sectores de propiedad común cuyo uso pertenece exclusivamente al copropietario que se indica.

**Art. 6-** Son sectores comunes destinados al uso exclusivo de los propietarios o de quienes depende la posesión, tenencia o uso y goce que no sea a título de dueño de las unidades que se indican, los siguientes: patios: a) los existentes en la planta baja hacia los fondos del edificio cuyo uso exclusivo pertenece al propietario de la unidad número 1; b) el existente en la planta del primer piso sobre el costado este del edificio, cuyo uso pertenece exclusivamente al



propietario de la unidad número 2; c) el existente en la planta del primer piso sobre el costado oeste del edificio, cuyo uso pertenece exclusivamente al propietario de la unidad número 3; balcones: los existentes en las plantas del primero al sexto piso inclusive sobre el frente del edificio, cuyo uso exclusivo pertenece respectivamente a los propietarios de las unidades que tienen acceso directo a ellos.

**Art. 7-** La división del edificio consignada en el art. 2, el destino dado a las diferentes partes del mismo en el artículo anterior, así como la proporción que se establece para las unidades de propiedad exclusiva en consideración al todo, no podrán modificarse sino por la resolución unánime de todos los copropietarios. Cualesquiera sean los contratos o compromisos particulares que los copropietarios de las unidades celebren con terceros respecto de su unidad de propiedad exclusiva, no variará la responsabilidad que el titular del dominio tiene ante el consorcio de acuerdo con lo establecido en el presente reglamento.

#### **IV. Porcentuales**

**Art. 8-** Estando integrado el edificio por una unidad destinada a negocio comercial y doce a vivienda, lo que trae aparejado un uso diferencial de ciertos servicios y/o sectores del mismo, el presente artículo se subdivide en dos incisos, cada uno de los cuales determina el porcentual que corresponde a las unidades en él incluidos: inc. a) corresponde a cada una de las unidades que a continuación se indican los siguientes porcentuales: unidad número 1 (local): el 24,61 %; unidades números 2, 4, 6, 8 y 10, el 6,29 %; unidades números, 3, 5, 7, 9 y 11, el 6,30 %; unidad número 12, el 6,21 % y unidad número 13, el 6,22 %; inc. b) corresponde a cada una de las unidades que a continuación se indican los siguientes porcentuales: unidades números 2, 4, 6, 8 y 10, el 8,35 %; unidades números 3, 5, 7, 9 y 11, el 8,36 %; unidad número 12, el 8,22 % y unidad número 13, el 8,23 %.

Los indicados porcentuales son el resultado de la proporción que representa la superficie propia de las unidades en cada inciso incluidas con relación a la suma de las superficies propias de todas las unidades contempladas en el inciso.

**Art. 9-** Los porcentuales establecidos en el inc. a) del artículo anterior determinan: a) el valor proporcional de cada unidad con relación al valor del conjunto; b) el valor proporcional del derecho de cada propietario sobre los sectores, servicios y/o cosas comunes del edificio; c) el valor del voto emitido en las asambleas, conforme a lo que dispone el art. 29, inc. f).

#### ***V. Cargas comunes y contribución a las mismas***

**Art. 10-** Cada propietario está obligado a contribuir al pago de las "cargas comunes" que devengare el uso, mantenimiento y administración del edificio, en la proporción que resulte de aplicar a ellas el porcentual que corresponde para su respectiva unidad en los incs. a) o b) del art. 8, según cuál de ellos fuera aplicable de acuerdo con lo que más adelante se dispone.

**Art. 11-** Los gastos que se originen por las causas que a continuación se indican serán soportados por los propietarios en la proporción que resulte de aplicar a los mismos los porcentuales establecidos en el art. 8, inc. a). 1) Gastos de administración: entendiéndose por tales los que se originan a raíz del uso que hagan del edificio considerado en su conjunto, los integrantes del consorcio o los que ocupen su lugar a cualquier título, con excepción de aquellos que se encuentran expresamente enumerados en el art. 12. 2) Impuestos, tasas y contribuciones: cualquiera sea su naturaleza, siempre y cuando graviten sobre el inmueble en su calidad de cosa común. 3) Reparaciones y conservaciones: las referentes a los sectores y/o cosas de propiedad común efectuadas por el administrador o por los copropietarios en su caso para mantener en buen estado sus condiciones de seguridad, comodidad y decoro, así como las que hubiera que efectuar por intimaciones de los poderes públicos. 4) Obras nuevas: las que autoricen los propietarios de conformidad a lo que dispone el punto b del apartado 1, inc. g) del art. 29. 5) Innovaciones y mejoras: las que fueran autorizadas en condiciones reglamentarias. 6) Créditos hipotecarios: el pago de los servicios de amortización de capital y/o pago de intereses, cuando el gravamen se haya constituido sobre el



inmueble considerado en su conjunto. 7) Gastos de reconstrucción: en los casos de destrucción parcial de menos de las dos terceras partes del valor del edificio y vetustez del mismo, en que se hubiera resuelto su reconstrucción, salvo para la minoría a la que se obligase a transferir su parte. 8) Otros gastos: los que se originen como consecuencia de la resolución válida de los copropietarios sobre asuntos de interés común, no comprendidos dentro de las atribuciones conferidas al administrador, o los que éste efectúe por dicho concepto en cumplimiento de su mandato.

**Art. 12-** Los gastos que se originan por la causa que a continuación se indican, serán soportados exclusivamente por los propietarios de las unidades enumeradas en el art. 8, inc. b), y en la proporción que resulte de aplicar a los mismos los porcentuales allí expresados: 1) sueldos y cargas sociales del personal de portería, entendiéndose por tales el o los encargados si fueran más de uno, suplentes, peones y/o ayudantes si los hubiera y todo otro que realice tareas de vigilancia y/o limpieza en el edificio; 2) los gastos que se originen por consumo de fuerza motriz, electricidad y/o combustible a cargo del consorcio; 3) los gastos que origine el uso, la conservación, la reparación, etcétera de los ascensores, sus máquinas y/o cajas existentes en el edificio.

*Nota:* en atención a las especiales situaciones que se plantean con respecto a los locales frente al uso de los servicios centrales y dependencias comunes de los edificios, se sugiere la conveniencia de establecer que los locales contribuirán al pago de las cargas comunes en la medida que puedan utilizarlas. Es decir, si tienen instalaciones de calefacción, agua caliente, etcétera, contribuirán en la misma medida que los departamentos; en caso contrario, quedarán eximidos de la contribución, entendiéndose que la exclusión corresponde a los gastos normales de atención y mantenimiento de los servicios centrales y no a la reposición de maquinarias, calderas, etcétera, que correspondiendo a las partes comunes, su estado de conservación normal incide en el valor de la propiedad.

**Art. 13-** Los gastos de conservación y/o reposición que se realicen en los sectores y/o cosas de propiedad común, sean o no de uso exclusivo de algún propietario, serán soportados por todos los copropietarios en la proporción establecida en el

art. 8, inc. a), salvo el supuesto contemplado en el art. 16. Las filtraciones o pérdidas de agua, vapor, gas, petróleo o cualquier otro fluido provisto por el consorcio, serán conjurados por cuenta de éste, aunque se manifiesten, produzcan o provengan de partes o artefactos del dominio privado, salvo que la reparación implique la reposición íntegra del artefacto, en cuyo caso será exclusivo cargo del respectivo copropietario.

**VI. Determinación del monto de la contribución de los propietarios: forma y plazos para su pago**

**Art. 14-** A los efectos de la determinación del monto con que cada propietario deberá contribuir al pago de las expensas por "cargas comunes", se procederá en la siguiente forma: el administrador someterá anualmente a la asamblea general ordinaria de copropietarios un cálculo del monto que presumiblemente insumirán las cargas comunes en el ejercicio venidero. Aprobado dicho cálculo, su monto se dividirá en cuatro partes, obligándose cada propietario a abonar por adelantado, del 1 al 10 del mes en que comienza cada trimestre, la suma que resulte de aplicar el porcentual que corresponda a su unidad a la cuarta parte del monto calculado, redondeando cantidades, debiendo ajustarse los saldos al resultado que arroje el balance que apruebe la asamblea (*la variante más común es hacerlo mensualmente*).

**Art. 15-** El copropietario que no cumpliera con el pago de las cuotas trimestrales para gastos ordinarios, dentro de los diez primeros días corridos de comenzado cada período y/o con el aporte que le corresponde para formar o reponer el fondo de reserva en los plazos previstos en el artículo anterior y/o con los que corresponden para gastos extraordinarios en los plazos que fije la asamblea y/o con el pago de toda otra suma por cualquier concepto vinculada a la copropiedad del inmueble, se constituirá en mora de pleno derecho y abonará, desde la fecha en que debió efectuarse el pago y hasta que satisfaga su deuda, un interés punitivo compensatorio en favor de quien resultara haber adelantado los fondos, del ... % mensual de la deuda. Sin perjuicio de ello, una vez transcurridos diez días corridos desde la fecha máxima en que debió realizarse el pago, previa notificación por telegrama colacionado que le hará el administrador, el propietario moroso podrá ser demandado por



vía ejecutiva, y para obtener el cobro el consorcio podrá solicitar el embargo de bienes del deudor y su inhibición general y/o la venta en público remate del departamento de su pertenencia o de otros bienes que tuviese.

Será título ejecutivo para el cobro el certificado de deudas expedido por el administrador de conformidad a las atribuciones que le confiere la norma legal pertinente, con constancia de la cantidad líquida exigible.

Las prórrogas o plazos que el administrador y/o el consorcio concedan, así como los pagos que reciban en cualquier forma y condiciones, no importarán novación en ningún caso.

**Art. 16-** Al procederse a suscribir las escrituras traslativas de dominio por las que el edificio quede sometido al régimen de la Ley de Propiedad Horizontal, su adquirente deberá abonar como adelanto en concepto de contribución al pago de las "cargas comunes" el ... % del precio de venta, cantidad que se ajustará al resultado que arroje el balance que la primera asamblea apruebe. En las sucesivas ventas de cada unidad, su adquirente en oportunidad de suscribir la respectiva escritura traslativa de dominio, deberá abonar el importe de un trimestre para contribuir al pago de las "cargas comunes" si aquél estuviera ya determinado, o el ... % del precio de compra si no lo estuviera.

#### ***VII. Impuestos, gastos y reparaciones a cargo exclusivo de cada propietario***

**Art. 17-** Los gastos de conservación y reparación que se realicen en las partes de propiedad exclusiva de las unidades, así como los impuestos que graven a las mismas, estarán a cargo del respectivo propietario, salvo el supuesto contemplado en el artículo siguiente.

#### ***VIII. Responsabilidad por daños producidos***

**Art. 18-** Los daños que se ocasionen en los sectores y/o cosas de propiedad común, sean o no de uso exclusivo de algún copropietario, así como los que se ocasionen en las partes de propiedad exclusiva, deberán ser resarcidos por el causante del daño, ya

sea que éste provenga de los hechos, y/o de la propia negligencia o bien del de las personas de sus empleados, huéspedes, personal de servicio, inquilinos o visitantes particulares.

En el supuesto de no poder individualizarse al causante del daño, los gastos originados por los motivos expresados serán soportados por todos los copropietarios, aplicándose al efecto los porcentuales establecidos en el art. 8, inc. a).

### ***IX. Venta, cesión y/o transferencia de las unidades***

**Art. 19-** En caso de venta, cesión y/o transferencia de alguna unidad, su propietario queda obligado a comunicar al administrador con la debida anticipación, el nombre, apellido y domicilio del adquirente y escribano designado para suscribir la respectiva escritura traslativa de dominio, debiendo, asimismo, exigir del adquirente que en la escritura exprese conformidad al presente reglamento, debiendo ceder a aquél su cuota parte en los fondos de reserva de la administración para la atención de los gastos comunes y extraordinarios, si los hubiera.

**Art. 20-** Es condición indispensable para la transferencia del dominio de las unidades, que a la respectiva escritura se agregue el certificado expedido por el administrador sobre inexistencia de deudas por gastos y expensas comunes.

### ***X. Seguro contra incendio***

**Art. 21-** El edificio deberá estar permanentemente asegurado contra incendios por la suma que resuelva la asamblea, la que no podrá ser inferior a la cantidad de \$ ..., compitiendo al administrador la celebración del seguro.

El pago de las primas correspondientes estará a cargo de los copropietarios en las proporciones establecidas en el art. 8, inc. a).

Si la prima se viera aumentada en razón del destino dado a alguna unidad, dicho aumento estará a cargo exclusivamente del propietario de la unidad causante del aumento.



### ***XI. Obligaciones a cargo de los propietarios***

**Art. 22-** Cada propietario se obliga asimismo a:

- a) comunicar al administrador su nombre y apellido, así como el domicilio que constituye a los efectos de las notificaciones y/o citaciones a que hubiere lugar, teniéndose por constituido el del departamento en caso de silencio. Estas constancias deberán ser consignadas por el administrador en el registro de propietarios que deberá llevar;
- b) comunicar el nombre y apellido al administrador de la persona a quien haya cedido y/o locado el uso de la unidad;
- c) ejecutar de inmediato en la unidad de su propiedad los arreglos y reparaciones cuya omisión pueda representar daños y/o inconvenientes a los demás copropietarios, siendo responsable de los daños resultantes por el incumplimiento de esta obligación;
- d) solicitar autorización del administrador para iniciar en el interior de su departamento u otros sectores de propiedad exclusiva, reparaciones o reformas de cualquier naturaleza que ellas fueran. En caso de discordia entre el administrador y el propietario, el primero deberá convocar, para dentro de los quince días, al consorcio o asamblea, la que deberá decidir en definitiva. No reuniéndose la asamblea o no pronunciándose al respecto, el propietario podrá, bajo su responsabilidad, ejecutar los trabajos proyectados;
- e) permitir, toda vez que sea necesario al administrador y/o personas encargadas de proyectar, inspeccionar o realizar trabajos de interés común, el acceso al departamento;
- f) cumplir y hacer cumplir el presente reglamento y el interno del edificio a las personas que a cualquier título se encuentren gozando de la posesión del departamento;
- g) efectuar los pagos a que está obligado en el domicilio del administrador.

## ***XII. Representación y administración***

**Art. 23-** Son órganos de representación y administración de la comunidad: a) el administrador y b) la asamblea de propietarios.

**Art. 24-** El administrador es designado y removido por la asamblea, mediante el voto de los propietarios que representen como mínimo más del 66.66 % de la superficie propia del edificio, aplicándose a los efectos del cómputo del voto los porcentuales establecidos en el art. 8, inc. a), y su designación podrá recaer en uno de los propietarios o en personas extrañas a la comunidad. Tanto en el supuesto de renuncia como en el de renovación, la entrega de la administración se formalizará recién dentro de los noventa días, siempre que el consorcio y/o los copropietarios estén al día con todos los pagos con respecto al administrador. En ambos casos y cumplida la antedicha condición, rendirá cuenta documentada de su gestión y hará entrega a su sucesor del libro de actas y de administración, planos y demás documentación que haga al edificio, a excepción de los comprobantes de pago.

**Art. 25-** El administrador procederá como mandatario del consorcio de copropietarios a los efectos de las prescripciones de la Ley de Propiedad Horizontal y normas complementarias. Son derechos y obligaciones del administrador, además de las expresamente consignadas en las normas citadas, las siguientes: a) ejecutar las resoluciones del consorcio de interpretar y hacer cumplir el presente reglamento de copropiedad y el interno del edificio; b) pagar con los fondos del consorcio las cuentas y/o facturas de gastos de carácter común que se originen a raíz del uso que los ocupantes hagan del edificio y sus servicios, así como los necesarios a fin de mantener en buen estado las condiciones de seguridad, comodidad y decoro de la propiedad; c) recaudar las cuotas fijadas por la asamblea como contribución de los propietarios al pago de las cargas comunes; d) ordenar y pagar cualquier reparación o arreglo necesario en las partes comunes y de servicio del edificio hasta el límite que fije la asamblea por simple mayoría de votos, a cuyo fin podrá hacer uso del fondo de reserva del que habla el art. 28; e) llevar un libro de administración y otro de actas, ambos



rubricados en el Registro de la Propiedad, donde quedarán consignadas las sumas abonadas para sufragar los gastos de la propiedad y las actas y resoluciones de las asambleas de propietarios, respectivamente; f) llevar un registro de propietarios, considerando el nombre, apellido y domicilio de los mismos, debiendo registrar en él todo cambio que al respecto se produjera; g) remitir a los integrantes del consorcio con diez días de anticipación, por lo menos, del señalado para la reunión de la asamblea general ordinaria, el balance, inventario y rendición de cuentas del ejercicio vencido, así como también un presupuesto de gastos y cálculo de recursos para el ejercicio venidero; h) certificar las deudas por expensas comunes en su caso, la copia de las actas correspondientes conforme a lo establecido en el art. 5 del mismo decreto; i) custodiar los títulos de propiedad del inmueble y demás documentación relacionada con el bien conjunto; j) llevar las cuentas corrientes de cada propietario y mantener al día la nómina y domicilio legal de los titulares de dominio de cada unidad; k) representar al consorcio directamente o por apoderado, ante las autoridades públicas, sean ellas administrativas, fiscales, policiales, municipales y/o judiciales, nacionales y/o provinciales, en cualquier gestión o asunto que haga a los intereses del consorcio de propietarios; l) verificar las infracciones al reglamento de copropiedad e interno del edificio, procediendo conforme a sus propias atribuciones; m) designar y despedir al encargado, suplente y demás personal del inmueble, cuando lo considere necesario; n) vigilar el estricto cumplimiento por parte de dicho personal de las órdenes que se le impartan, las que se consignarán en su libro especial destinado a este efecto y que se hallará en portería; o) atender las quejas de los propietarios por el deficiente comportamiento del citado personal, las que harán constar en el libro a que se ha hecho mención; p) efectuar las citaciones para las asambleas, sean ellas ordinarias o extraordinarias, valiéndose al efecto del medio que considere idóneo; q) resolver, siendo ello posible, toda divergencia entre los propietarios u ocupantes de las unidades; r) inspeccionar la propiedad e inclusive las unidades, toda vez que ello sea necesario para la ejecución de trabajos que benefician a la comunidad.

**Art. 26-** El administrador y representante legal del consorcio queda expresamente facultado para actuar por sí o por apoderado en representación del consorcio en todos los asuntos judiciales y/o administrativos que tenga pendiente o se le suscite en adelante de cualquier fuero y jurisdicción que sea, incluso tribunales del trabajo, Municipal de Faltas y de policía administrativa y comisiones de conciliación, a cuyo efecto se lo faculta para presentarse ante los señores jueces y demás autoridades judiciales que correspondan, con escritos, escrituras, documentos, testigos y todo género de pruebas, pudiendo formalizar peticiones y denuncias, iniciar y contestar demandas y reconveniones, prorrogar y declinar jurisdicción, oponer excepciones, decir de nulidad, tachar, recusar, apelar, desistir de éste y otros derechos, comprometer en árbitros toda clase de peritos, contadores, tasadores y martilleros, solicitar la venta y remate de sus deudores y fiadores, embargos preventivos y definitivos, inhibiciones y sus levantamientos, cotejos de letras, autos de quiebra, desalojos y lanzamientos, celebrar arreglos y transacciones, cobrar y percibir, otorgar recibos y cartas de pago, pedir y asistir a toda clase de audiencias, comparendos y juicios verbales, concursar civilmente a sus deudores, aceptar el nombramiento de interventor o síndico en los juicios de quiebra en que sea parte y representarlo en tal carácter, conceder quitas y esperas, producir informaciones, solicitar la protocolización de toda clase de documentos, y de las actas de asamblea cuando así corresponde por disposición de la ley o por decisión de los copropietarios formular protestos y protestas, iniciar juicios sucesorios de deudores, acciones criminales, correccionales y querrellas contra terceros, pedir reparaciones de daños y perjuicios, careos, retractaciones y declaraciones indagatorias, prisiones preventivas, excarcelaciones bajo fianza, deducir en bienes de pago, intentar los recursos de inconstitucionalidad e inaplicabilidad de la ley o doctrina legal, así como cualquier otro que autoricen las leyes de procedimientos y renunciar lo que estime conveniente, pudiendo sustituir el presente mandato.

### ***XIII. Ejercicio financiero***

**Art. 27-** Cada ejercicio financiero durará un año, debiendo la asamblea fijar la fecha de iniciación y vencimiento del mismo, la que sólo podrá ser modificada por ella.



#### **XIV. Fondo de reserva**

**Art. 28-** Para la atención de gastos extraordinarios, indemnizaciones y despidos u otros gastos especiales o imprevisibles, deberá constituirse un fondo de reserva en forma de una contribución, ajena a la ordinaria. Sobre el particular resolverá anualmente la asamblea ordinaria, debiendo expedirse acerca del monto de dicho fondo, la forma de pago del mismo y la cantidad con que cada propietario deberá contribuir a su constitución. El fondo de reserva quedará depositado en poder del administrador, el que podrá hacer uso del mismo conforme a lo dispuesto en el art. 25, y/o para compensar las deudas del consorcio para con él, debiendo rendir cuenta del mismo en oportunidad de celebrarse la asamblea general ordinaria.

#### **XV. Asamblea de copropietarios**

**Art. 29-** Los copropietarios para sus deliberaciones y decisiones celebrarán asambleas ordinarias y extraordinarias, que tendrán lugar bajo los mismos principios en orden a convocatoria y constitución. En la primera asamblea que celebre, el consorcio deberá fijar el mes de cada año en que se celebrarán las ordinarias en el futuro, debiendo mediar entre el cierre del ejercicio y el mes fijado, por lo menos dos meses. Acerca de la forma de llevarse a cabo las asambleas, se establece lo siguiente:

- a) citación y lugar: la citación, con indicación del carácter y asuntos a tratarse, se remitirá por intermedio del administrador a los integrantes del consorcio o a sus representantes debidamente designados, al domicilio legal por ellos constituido o, en su defecto, al de la unidad objeto de la propiedad, con una anticipación no menor de diez días para las asambleas generales ordinarias y no menor de cinco días para las extraordinarias. Las reuniones se celebrarán en el lugar que fije el administrador, a la hora que la citación indique;
- b) clases de asambleas: 1) asambleas generales ordinarias: tendrán lugar en las oportunidades señaladas. En estas asambleas serán considerados el balance, inventario, rendición de cuentas e informe, que presente el administrador, relativo al ejercicio venidero, a fin de ajustar al mis-

mo, una vez aprobado, las cuotas trimestrales correspondientes a los distintos departamentos. Si fracasara la primera convocatoria por falta de quórum, se celebrará la asamblea media hora después en segunda convocatoria. Esta segunda convocatoria tendrá lugar cualquiera sea el número de copropietarios presentes y/o porcentajes que les corresponda de acuerdo con el art. 8, inc. a). En segunda convocatoria, quedarán definitivamente aprobados el balance, inventario, rendición de cuentas y plan de gastos presentado por el administrador, si no media en su contra la mitad más uno de los votos de los integrantes del consorcio. En el caso de que no concurriera ninguno de los copropietarios a la segunda convocatoria, el administrador dejará constancia en el libro de actas, con transcripción del orden del día, en cuyo caso el balance, inventario, rendición de cuentas y plan de gastos presentados, quedarán aprobados; 2) asambleas extraordinarias: se celebrarán cada vez que el administrador lo considere necesario o cuando un grupo de copropietarios que represente por lo menos el 25 % de los votos de los integrantes del consorcio lo solicite por escrito al administrador. En caso de no obtenerse quórum suficiente, podrán los interesados por sí o por intermedio del administrador, solicitar al juez la citación que prescribe la Ley de Propiedad Horizontal;

- c) presidencia: las asambleas serán presididas por el administrador, debiendo en el acto de constitución de las mismas procederse a la designación de uno o dos copropietarios para firmar el acta juntamente con el presidente. En ausencia del administrador, los presentes podrán elegir un presidente *ad hoc* mediante constitución previa de la sesión, presidida para esa emergencia por el de mayor edad. El presidente tendrá a su cargo la dirección de las deliberaciones de la asamblea. Durante las deliberaciones, el presidente tendrá voz pero no voto, a excepción de producirse un empate en la votación, caso en el que con su voto, desempatará. En ningún caso y bajo ningún concepto podrá el administrador intervenir en las votaciones de la asamblea en las que se traten cuestiones directamente atinentes a su gestión de administrador;



- d) reglas para deliberar: las reglas para deliberaciones las sancionarán los propietarios constituidos en reunión;
- e) quórum: el quórum necesario para poder sancionar se establece con la presencia de un número de integrantes del consorcio cuyos votos representen más del 50%. Se exceptúa el supuesto contemplado en el inc. b) del presente artículo, relativo a la segunda convocatoria;
- f) cómputo de votos: cualquiera sea la clase del asunto sometido a la consideración de los integrantes del consorcio, así como la mayoría exigida por este reglamento, el voto de cada propietario valdrá tanto como cuanto represente el porcentual asignado a la unidad propiedad de aquél en el art. 8, inc. a);
- g) mayorías necesarias: 1) unanimidad: se requiere el voto de todos los integrantes del consorcio, para resolver sobre los siguientes asuntos: a) para modificar y/o resolver sobre la calidad de la ocupación designada a las respectivas partes del inmueble y para modificar y/o resolver sobre los porcentuales establecidos para cada unidad de propiedad exclusiva en consideración al todo en el art. 8; b) para disponer la realización de toda obra nueva que afecte el inmueble común, el agregado de nuevos pisos o construcciones sobre el último construido o excavaciones, sótanos, etcétera, bajo la planta baja o subsuelo existente; c) para hipotecar el edificio y el terreno sobre el cual se asienta; 2) mayoría de dos tercios: se requieren los dos tercios de votos de los integrantes del consorcio para resolver sobre los siguientes asuntos: a) para la realización de innovaciones y/o mejoras en el edificio; b) para el nombramiento y/o remoción del administrador y representante legal; c) para reformar el presente reglamento; d) para suprimir el funcionamiento de los servicios centrales; 3) simple mayoría: se requiere el voto de la simple mayoría de los presentes en las asambleas para resolver cualquier otro asunto incluido en el orden del día;
- h) representaciones: los copropietarios podrán hacerse representar en las reuniones por mandatarios, para lo cual será suficiente la presentación de una carta poder con la firma certificada por escribano público, banco o por administrador. Un

mismo mandatario no podrá representar a más de tres. El administrador no podrá actuar como mandatario de ningún copropietario. En caso de existir establecido un condominio por alguna de las unidades, los titulares de él deberán unificar representación;

- i) ausentes: las resoluciones de las asambleas serán definitivas y válidas aun para los copropietarios que no hubieran concurrido a ella, los que no podrán formular reclamación alguna fundada en su ausencia. El administrador comunicará las resoluciones de las asambleas a los ausentes, por carta certificada. Las resoluciones que recaigan sobre puntos del orden del día definidos en él como "asuntos varios" o "generales" sólo podrán tener valor como "recomendaciones".

### ***XVI. Cláusula especial***

**Art. 30-** Es condición especial para la validez de los acuerdos que por el presente reglamento requieren unanimidad para resolverse que los acreedores hipotecarios que tuviesen inscriptos gravámenes por el todo del inmueble general o sobre cualquiera de las unidades de propiedad exclusiva sean fehacientemente notificados de la respectiva resolución, a fin de que puedan oponer sus derechos con anticipación a la realización de los actos que se hubiesen acordado.

### ***XVII. Certificados***

**Art. 31-** El administrador queda autorizado para expedir, bajo las responsabilidades a que hubiere lugar, las siguientes certificaciones: 1) los certificados sobre deudas por expensas comunes; 2) el certificado de las copias de las actas de la asamblea; 3) las certificaciones pertinentes.

### ***XVIII. Jurisdicción***

**Art. 32-** El hecho de ser titular del dominio exclusivo de cada una de las unidades del presente edificio e integrante del consorcio como propietario del terreno y las cosas comunes del edificio general importa el conocimiento y la aceptación de este reglamento, así como también la obligación de someterse para



toda cuestión judicial o extrajudicial propia de este instrumento, a la jurisdicción de los tribunales nacionales de la Capital, con exclusión de toda otra, quedando expresamente convenido que los domicilios especiales que se constituyen no importan próroga de jurisdicción.

### ***XIX. Artículo transitorio***

a) Por este acto se designa administrador y representante legal del consorcio de propietarios a la firma ..., la que constituye domicilio en la calle ..., que procederá como mandatario a todos los efectos previstos en el presente o en la Ley de Propiedad Horizontal y sus decretos reglamentarios. Asimismo, en el indicado queda fijado el domicilio legal del consorcio.

b) El administrador y representante legal percibirá como retribución por sus servicios los honorarios que resulten de la aplicación del arancel de la Cámara Argentina de la Propiedad Horizontal.

c) El edificio se encuentra actualmente asegurado contra riesgo de incendio bajo póliza N° ... de la compañía ... con el vencimiento el ... Dicho seguro ha sido contratado directamente por el propietario de la finca antes de su sometimiento al régimen de la Ley de Propiedad Horizontal, obligándose éste, una vez escriturados los departamentos en favor de sus adquirentes, a endosar la póliza en favor del consorcio de propietarios. A su vez, los integrantes del consorcio se obligan a reembolsar al anterior propietario lo abonado en concepto de prima, en las proporciones establecidas en el art. 8, inc. a) del presente, a partir de la fecha de posesión o de las respectivas escrituras, según sea el caso.

*Nota:* las disposiciones del presente reglamento de copropiedad y administración son meramente enunciativas y dirigidas a divulgar entre el público en general la experiencia efectuada por la Cámara Argentina de la Propiedad Horizontal sobre los distintos temas que integran el documento, como contribución al conocimiento de un aspecto importante del sistema de propiedad horizontal regido por la Ley de Propiedad Horizontal.

## 2.3. REGLAMENTO INTERNO\*

### Capítulo I

#### *I. De los derechos de los propietarios*

**Art. 1-** Todo propietario tiene derecho a exigir el cumplimiento de las obligaciones emergentes del presente reglamento y/o del de copropiedad y administración.

**Art. 2-** Así, podrá demandar de quien corresponda, la adecuada atención a sus solicitudes y el debido cuidado y mantenimiento, tanto del edificio como del correcto funcionamiento de todos los servicios de carácter común, existentes o que llegaran a existir en la propiedad, con la sola limitación de ejercer su derecho dentro de las normas que se fijen al efecto.

#### *II. De las obligaciones de los propietarios*

**Art. 3-** Todos los propietarios, inquilinos, ocupantes, visitas y personal de servicio, están obligados a observar estrictamente el presente reglamento interno.

1) Les está prohibido:

- a) guardar y/o depositar dentro de sus respectivas unidades y/o en los "palieres", escaleras y otros lugares comunes del edificio, toda clase de materias explosivas, inflamables y/o asfixiantes que puedan significar un peligro o que produzcan emanaciones molestas;
- b) depositar materiales, mercaderías, muebles y/u objetos en cualquier lugar común del edificio, que puedan comprometer la estética y buen gusto del mismo o significar daño o molestias o perjudicar la visual de los demás propietarios, u obstruir o entorpecer el uso de dichas partes;
- c) colocar en los sectores de propiedad común, o en los de propiedad exclusiva con vista al exterior, insignias, letreros, anuncios, banderas de propaganda, toldos, chapas,

\* Cámara Argentina de la Propiedad Horizontal.



muebles, macetas o cualquier otro objeto susceptible de afectar la estética del edificio o la comodidad de los vecinos. Incumbe a la asamblea de propietarios considerar los pedidos que se formulen y resolver los mismos;

- d) producir o permitir que se produzcan disturbios y/o ruidos que atenten contra la tranquilidad que debe reinar en el edificio. Al efecto, luego de las ... y hasta las ... del día subsiguiente, y de ... a ... horas, procurarán que el uso de aparatos de radiotelefonía, televisión, instrumentos musicales y de resonancia, se utilicen con suma moderación;
- e) la tenencia de animales;
- f) la realización de reuniones de personas a cualquier hora del día que puedan originar molestias a los vecinos. Exceptúase el caso de fiestas, siempre que se haga uso del derecho con la debida prudencia y sin abusar de una continuidad en su realización atentatoria a las normas de una verdadera convivencia;
- g) arrojar basuras, papeles, colillas de cigarrillos, etcétera, a los patios interiores, pasillos y partes comunes del edificio y/o calzada;
- h) arrojar latas, botellas u otros recipientes por el conducto del incinerador de basuras, como asimismo arrojar los residuos en paquetes prensados y cualquier otro objeto que pueda dificultar el normal funcionamiento del incinerador;
- i) arrojar desperdicios, algodones, líquidos o sustancias inflamables y, en general, toda clase de objetos que por tamaño o características puedan afectar las cañerías o provocar obstrucciones en las mismas;
- j) sacudir alfombras, ropa u objetos similares en los balcones y/o ventanas del edificio;
- k) colocar antenas o bajadas de las mismas, para radio y/o televisión, sin la expresa conformidad dada por escrito por el administrador;
- l) proceder a la pintura de persianas, puertas, balcones, paredes, etcétera, que den al exterior y partes comunes, sin la previa conformidad del administrador dada por escrito;

- m) introducir en el departamento o sacar de él, muebles y/u objetos de gran volumen fuera del periodo comprendido entre las ... y las ... horas;
- n) emplear los ascensores principales del edificio para el transporte de muebles y/u objetos que puedan dañar a éstos. Para ello deberá usarse exclusivamente el ascensor de servicio y siempre que no pueda dañarlo, en cuyo caso deberán utilizarse cuerdas elevadoras. En todos los casos deberá darse aviso al encargado a fin de que tome debida nota de lo transportado por si ello diera origen a roturas y/o desperfectos, para así deslindar responsabilidades;
- ñ) utilizar los servicios de los encargados, suplentes, ayudantes y, en general, de todo el personal dependiente del consorcio, para actividades, trabajos y/o servicios de carácter particular;
- o) poner o fijar clavos, tornillos o soportes en los tabiques divisorios o paredes medianeras que puedan perjudicar los departamentos o casas vecinas;
- p) realizar construcciones no autorizadas;
- q) dar órdenes o instrucciones al personal dependiente del consorcio, las que se cursarán únicamente por intermedio del administrador.

2) Se obligan a:

- r) en caso de ceder el uso de sus respectivas unidades a otras personas a cualquier título que fuere, a hacer conocer a las mismas el presente reglamento, exigiendo de ellas su estricto acatamiento y cumplimiento. Sin perjuicio de ello y a los efectos de las responsabilidades emergentes de la fecha de cumplimiento de sus disposiciones, el propietario permanecerá siendo el único responsable frente al consorcio;
- s) comunicar inmediatamente al administrador todo caso de enfermedad infectocontagiosa que padezca algún morador del edificio, a fin de que se adopten las medidas que el caso requiera para evitar su propagación;



- t) conservar la unidad, las partes del edificio de uso común y las instalaciones, en perfecto estado de aseo, orden e higiene;
- u) permitir el acceso del administrador y/o persona comisionada por él, a las unidades de propiedad exclusiva cada vez que ello resulte necesario para el cumplimiento de este reglamento y/o del de copropiedad y administración;
- v) designar, en caso de ausencia del departamento, depositario de las llaves y poner en conocimiento del encargado el nombre y domicilio de aquél, a los efectos previstos en el inciso precedente;
- w) dar aviso al encargado y dejar constancia del mismo en el libro que al efecto aquél deberá tener a disposición de los señores propietarios, de toda reclamación y o queja atinente a las cosas y/o servicios de la propiedad.

**Art. 4-** Los señores propietarios harán uso de los derechos emergentes del dominio y del condominio que tienen sobre las partes de propiedad exclusiva y comunes, respectivamente, conforme a las disposiciones, restricciones y limitaciones que al efecto imponga la autoridad pública competente, haciéndose personalmente responsables de las consecuencias que pudieran originarse por falta de cumplimiento de las mismas. Serán igualmente responsables de todo daño que se ocasione a las cosas y/o personas por la inobservancia a las obligaciones puestas a su cargo por el presente reglamento

## Capítulo II

### *III. De las obligaciones del administrador*

**Art. 5-** Sin perjuicio de lo establecido en el reglamento de copropiedad y administración acerca de las obligaciones del administrador, fijarse las siguientes normas a las cuales éste deberá ajustar su cometido:

- a) atender con solicitud todo reclamo que formulen los señores propietarios sobre cuestiones atinentes a uso,

destino y mantenimiento del edificio y sus servicios generales;

- b) arbitrar los medios necesarios para exigir que el personal dependiente del consorcio cumpla fielmente con las obligaciones que tenga a su cargo;
- c) velar y hacer velar por el fiel cumplimiento del reglamento de copropiedad y administración y del presente reglamento interno;
- d) formular ante las autoridades públicas competentes toda reclamación relativa a cuestiones de interés del consorcio, así como representar a éste ante aquéllas en los asuntos en que estén en juego los intereses del mismo.

### Capítulo III

#### **IV. De las obligaciones del encargado y suplente en su caso**

**Art. 6-** El encargado y/o suplente de la propiedad recibirá las órdenes directa y exclusivamente del administrador, debiendo desempeñar su trabajo conforme a las siguientes prescripciones, sin perjuicio de las modificaciones que imponga el administrador en uso de las facultades que le son propias.

El encargado y/o suplente deberán:

- a) habitar exclusivamente la unidad que en el edificio se ha destinado a ese fin, la que deberán mantener en perfecto estado de conservación, aseo e higiene;
- b) avisar de inmediato al administrador toda novedad que se produjera en el edificio;
- c) poner en comunicación del administrador, inmediatamente de formulado, cualquier reclamo que formulen los propietarios;
- d) acordar a todos y cada uno de los propietarios por igual el debido tratamiento a que tienen derecho en su condición de empleadores;



- e) mantener en perfecto estado de conservación, aseo e higiene todas las partes comunes del edificio;
- f) vigilar el buen funcionamiento de las maquinarias del edificio, comunicando al administrador inmediatamente toda novedad y/o inconveniente que en ellas se produjeran;
- g) entregar sin dilación alguna a cada propietario la correspondencia, encomiendas, telegramas, etcétera, que vinieran dirigidos a ellos, debiendo firmar los correspondientes recibos;
- h) vigilar la entrada y salida de personas del edificio, impidiendo sin excepción la entrada de vendedores ambulantes y el estacionamiento de personas en la puerta de acceso del edificio;
- i) impedir la entrada al edificio de proveedores fuera del horario que al efecto fije el administrador;
- j) abrir las puertas de acceso al inmueble a la hora 7 y cerrarlas a la hora 21;
- k) poner en funcionamiento y asegurar la prestación de los servicios generales del edificio dentro del horario y en las oportunidades que fije el administrador;
- l) acatar en todas sus partes las órdenes que le imparta el administrador, las que serán fijadas en un libro de órdenes rubricado por la autoridad competente, el que permanecerá en poder del encargado, debiendo exhibirlo a los señores propietarios cada vez que lo requieran. Sin perjuicio de ello deberá el encargado asimismo acatar las órdenes que se le impartan, aun cuando las mismas no figuraran en el indicado libro.

Al encargado le está prohibido:

- m) utilizar la vivienda cuyo uso se le ha acordado para otro fin que el de habitarla con su familia, no pudiendo darle otro destino ni albergar en ella a personas extrañas;
- n) prestar a los señores propietarios servicios particulares de cualquier índole que fueran.

*Nota:* en los edificios con garaje, pileta de natación, jardín, depósitos de baúles, etcétera, deberán adecuarse las disposiciones del reglamento interno a las especiales modalidades que surgen del funcionamiento de los ámbitos preindicados.

## 2.4. OTRAS FÓRMULAS DE USO CORRIENTE

### *a) Convocatoria a asamblea*

Localidad ...

Consortio de Propietarios

Calle ..., N° ... de ...

Señor Propietario  
de la unidad ..., piso ...  
Presente

De mi consideración:

Convoco a Ud., en su carácter de copropietario (representante del propietario con poder legal o inquilino expresamente autorizado), para la asamblea ordinaria a celebrarse el día ... de ... de 20..., en local de la calle ..., piso ..., dep. ... de esta ciudad (si es en el mismo edificio, puede establecerse que se realizará en la unidad ..., piso ..., del edificio del consorcio), en primera convocatoria a la hora ... y en segunda a la hora ... (es común que los reglamentos aclaren el plazo entre la primera y la segunda convocatoria).

El temario será el siguiente:

- 1) designación del presidente y del secretario de la asamblea;
- 2) análisis y aprobación de la rendición de cuentas al día ... de ... de 20... y designación de dos copropietarios para que revisen la documentación respectiva;
- 3) revisión de cuentas pendientes de pago; estado de cuenta de los copropietarios;
- 4) aprobación del presupuesto estimado para el período próximo; análisis de las reparaciones y de las mejoras que requiere el edificio;



- 5) designación de los miembros del Consejo de Administración.

Respecto de los puntos 2, 3 y 4, acompaño la presente con los elementos de juicio necesarios.

Aprovecho para recordarle que, en caso de impedimento para asistir, podrá hacerse representar por otro copropietario, según lo establecido en el art. ... del reglamento de copropiedad y administración.

Lo saludo muy respetuosamente

(Firma del administrador)

*Nota:* la nota convocando a asamblea general extraordinaria puede redactarse en términos similares, informando con toda amplitud sobre el objeto de la reunión y los copropietarios que la propician (según lo previsto en el reglamento de copropiedad, en cuanto al porcentual requerido y los temas que son propios de las asambleas generales extraordinarias).

#### ***b) Carta-poder de representación***

Por la presente, en mi carácter de titular del dominio de la unidad ..., piso ..., del edificio sito en la calle ..., n° ..., de ..., sujeto al régimen de propiedad horizontal, autorizo expresa y plenamente al señor copropietario, ....., titular de la unidad ..., piso ..., del mismo consorcio, a que me represente en la asamblea general ordinaria que se realizará el ..... de ..... de 20....., según convocatoria del ..... de ..... de 20.....

Localidad, ...

(Firma y aclaración)

(Certificación del administrador)

#### ***c) Acta de asamblea***

Acta n° ... En la ciudad de ..., a los ... días del mes de ... de dos mil ....., a la hora ..., en la ciudad ..., piso ..., de este consorcio (si se realiza fuera del edificio, indicar calle, número, piso y departamento u oficina) se reúnen en asamblea general ordinaria los copropietarios del consorcio del edificio de la calle ..., n° ..., de ..., sujeto al régimen de propiedad hori-

zonal, quienes fueron notificados de su realización por nota del ... de ... de 20..., cursada por el administrador con la debida anticipación.

Concurren al acto y firman al pie de la presente los copropietarios siguientes:

Señor ..... , unidad .... , piso ..... , porcentual ..... %

Señor ..... , unidad .... , piso ..... , porcentual ..... %

Señor ..... , unidad .... , piso ..... , porcentual ..... %

*Nota:* si algún propietario está representado por otro copropietario, indicar la carta-poder de tal fecha, que debe presentar y entregar al administrador; si el representante actúa por poder notarial, incluir ante qué escribano, número de registro, tomo y folio fue realizado.

Verificado el quórum que establece el reglamento de copropiedad y administración, y con la asistencia del señor administrador, ..., se declara legalmente constituida la asamblea -sin oposición- y se pasa a la consideración del temario.

1) designación del presidente y del secretario de la asamblea. Por unanimidad se designa a los señores ... y ..., respectivamente, quienes asumen el cargo;

2) rendición de cuenta y revisión de comprobantes. Luego de un intercambio de ideas sobre algunos rubros de la rendición, que son aclarados por el señor administrador, ésta resulta aprobada por unanimidad. El señor presidente propone a los copropietarios señores ... y ..., respectivamente, para que efectúen la revisión y el control de los comprobantes y demás documentos que integran la rendición; por unanimidad así se vota;

3) cuentas pendientes de pago; estado de cuenta de los copropietarios. Expone el señor administrador que las cuentas pendientes de pago corresponde efectivizarlas durante el próximo ejercicio, tal como se convino con los prestatarios correspondientes; a los efectos de no recurrir al fondo de reserva, el señor ... propone que ese saldo se



divida en ... cuotas mensuales suplementarias a partir del mes próximo. Se aprueba por el voto unánime de los presentes.

Respecto a la deuda atrasada del señor ..., copropietario de la unidad ..., piso ..., el señor administrador informa que se ha comprometido a pagar la deuda antes del ..... de .... de ....., con los intereses respectivos. Se acepta esta proposición por unanimidad, pero de no pagar en el plazo indicado, el señor administrador queda facultado para aplicar las disposiciones del reglamento de copropiedad y también la vía judicial pertinente. Asimismo, se aprueba por unanimidad que se notifique de esta resolución al interesado (si es que no está presente; pues si lo está, debe llamar el acta de la asamblea; en caso de negarse a firmar se dejará expresa constancia en ésta y se le notificará la resolución) transcribiendo textualmente lo dispuesto.

.....  
Sin otros asuntos por tratar, siendo la hora ..., se da por terminada la asamblea.

(Firma presidente, secretario y administrador, en el otro margen todos los copropietarios presentes).

#### ***d) Recibo de pago de expensas***

Recibí del señor ..., titular del dominio de la unidad ..., piso ..., del consorcio de propietarios del edificio de la calle ..., N° ..., de ..., la suma de ... pesos (\$ ...), correspondiente al pago de las expensas del mes de ... de 20..., que surge de aplicar su porcentual del ... % sobre el total de la liquidación de gastos por ese período, cuya copia entrego en este acto.

Lugar y fecha

(Firma del administrador)

#### ***e) Certificación de deudas***

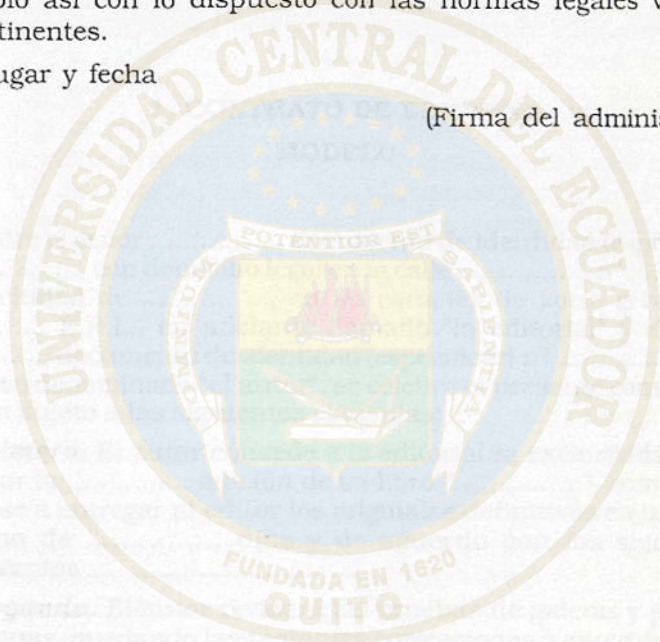
*Notas:* el propietario que venda su unidad debe presentar esta certificación al escribano interviniente; en caso de existir

deudas con el consorcio, el escribano debe retener el importe y los intereses fijados.

Certifico que el señor ..., titular del dominio de la unidad ..., piso ..., del edificio ubicado en la calle ..., N° ... de la ciudad de ..., no adeuda al día de la fecha ningún importe en concepto de pago de los gastos comunes del consorcio y está al día con su aporte al fondo fijo (si adeuda, detallar el concepto de la deuda, los meses adeudados y los intereses). Cumpló así con lo dispuesto con las normas legales vigentes y pertinentes.

Lugar y fecha

(Firma del administrador)







## CAPÍTULO 6

### CONTRATOS COMERCIALES

#### 1. CONTRATO DE EDICIÓN

##### MODELO

Entre el señor ....., documento de identidad (especificar) N° ....., con domicilio legal en la calle ....., n° ..... de la ciudad de ....., en su carácter de socio gerente de ..... S.R.L., en adelante llamado "la editorial" y el señor ....., documento de identidad (especificar) n° ....., en lo sucesivo denominado "el autor", se celebra el presente contrato de edición sujeto a las siguientes cláusulas:

**Primera.** El autor concede a la editorial la exclusividad para publicar la ..... edición de su libro ".....", comprometiéndose a entregar al editor los originales definitivos en un plazo máximo de ..... días y de acuerdo con los siguientes lineamientos .....

**Segunda.** El autor revisará las pruebas de galeras y primera de páginas, quedando las restantes correcciones a cargo de la editorial.

**Tercera.** El autor se compromete a redactar los índices necesarios para facilitar la consulta de la obra.

**Cuarta.** El autor responderá ante cualquier acción de terceros, en cuanto al plagio o a la oposición de otro derecho sobre la obra o ante cualesquiera de las obligaciones y/o responsabilidades establecidas en la legislación sobre propiedad intelectual y disposiciones reglamentarias; por tanto, de prosperar la acción, deberá pagar a la editorial los gastos ocasionados más la suma de ..... pesos (\$ .....) en concepto de lucro cesante.

**Quinta.** El autor y la editorial en forma conjunta iniciarán las acciones legales correspondientes contra aquellos que reproduz-



can, total o parcialmente, y por cualquier medio de impresión la obra, sin la autorización pertinente.

**Sexta.** La editorial imprimirá ..... ejemplares en formato exterior de ....., con caja interior de ....., en papel ..... y en encuadernación .....

**Séptima.** La edición de la obra deberá estar publicada y puesta a la venta dentro de los ..... días.

**Octava.** El autor percibirá en concepto de retribución el ..... % (..... por ciento) sobre el precio de venta al público de la obra encuadernación en rústica. Además recibirá, sin cargo, de la editorial ..... ejemplares.

**Novena.** La editorial informará, por escrito, mensualmente el movimiento de la comercialización de los ejemplares, tanto los vendidos en firme como los enviados por el servicio de novedades. La liquidación de la retribución al autor se hará efectiva a los ..... días del mes de venta en firme.

**Décima.** La editorial imprimirá ..... ejemplares, más ..... ejemplares fuera de comercio que se distribuirán según lo indica la cláusula undécima de este instrumento. Los ejemplares serán numerados desde el uno en adelante y firmados por el autor o la persona que éste designe. Los gastos que este procedimiento demande estarán a cargo del autor.

**Undécima.** La editorial distribuirá gratuitamente, entre diarios y revistas especializadas, los ejemplares que se requieran para las reseñas bibliográficas; además, de común acuerdo el autor y la editorial distribuirán sin cargo a profesores de la materia; estos ejemplares y los necesarios para la inscripción de la obra en la Dirección Nacional del Derecho de Autor, así como en el ISBN —trámites que quedarán a cargo de la editorial— serán tomados de los impresos fuera de comercio que indica la cláusula anterior de este contrato.

**Duodécima.** Agotada esta ..... edición, la editorial tendrá prioridad para hacer la siguiente en las mismas condiciones que las establecidas en este contrato. Si la editorial no la hiciese dentro del plazo de ..... año/s, a partir de la fecha en que se agote y según surja de los informes mensuales de la editorial, el autor podrá disponer libremente de la próxima edición.

En la ciudad de ....., a los ..... días del mes de ..... de dos mil....., se firman dos ejemplares de un mismo tenor a un solo efecto, recibiendo cada parte el suyo en acto de plena conformidad.

## 2. CUENTA CORRIENTE MERCANTIL

Es un contrato bilateral y conmutativo por el cual una de las partes remite a la otra, o recibe de ella en propiedad, cantidades de dinero u otros valores, sin aplicación o empleo determinado ni obligación de tener a la orden una cantidad o un valor equivalente, pero a cargo de acreditar al remitente por sus remesas, liquidarlas en las épocas convenidas, compensarlo de una sola vez hasta la concurrencia del débito y crédito, y pagar el saldo.

De llevar las anotaciones recíprocamente, convienen en no reclamarse sus saldos, excepto periódicamente o bien al término que hayan estipulado. Facilita las liquidaciones contables resultantes de mutuas y recíprocas anotaciones de créditos y débitos correspondientes a un tráfico.

Para Martínez Val "es un contrato mercantil por el cual dos personas, generalmente comerciantes, que mantienen frecuente tráfico entre sí, se conceden mutuo y recíproco crédito bajo la obligación de sentar en sus respectivas contabilidades el importe de sus remesas y de no exigirse el pago inmediato de las mismas, sin el saldo liquidatorio de compensación, que resulte periódicamente, en los términos prefijados, o al terminar el contrato, si fuere de duración limitada".

Todas las negociaciones entre comerciantes domiciliados o no en un mismo lugar, o entre un comerciante y otro que no lo es, y todos los valores transmisibles en propiedad pueden ser materia de la cuenta corriente. Antes de la conclusión de ésta, ninguno de los interesados es considerado deudor o acreedor.

Las características básicas son:

1. los valores y efectos remitidos se transfieren en propiedad al que los recibe;
2. el crédito concedido por remesas de efectos, valores o papeles de comercio lleva la condición de que éstos sean pagados a sus vencimientos;
3. es obligatoria la compensación mercantil entre el debe y el haber;
4. todos los valores del débito y crédito producen intereses legales, o los que las partes estipulen;
5. el saldo definitivo es exigible desde el momento de su aceptación, a no ser que se hubiesen remitido sumas eventuales que



igualen o excedan la del saldo, o que los interesados hayan convenido en pasarlo a nueva cuenta.

Este contrato finaliza por:

1. consentimiento de las partes;
2. vencimiento del plazo fijado;
3. muerte, interdicción, demencia, quiebra o cualquier otro suceso legal que prive a alguno de los contratantes de la libre administración de sus bienes.

La conclusión definitiva de la cuenta corriente fija invariablemente el estado de las relaciones jurídicas de las partes, produce de pleno derecho, independientemente del fenecimiento de la cuenta, la compensación del íntegro monto del débito y crédito hasta la cantidad concurrente y determina la persona del deudor y acreedor.

El saldo parcial o definitivo es un capital productivo de intereses y puede ser garantizado, si así se estableciera, con hipoteca, prenda o fianza.

## 2.1. Modelo de contrato

Entre ....., con domicilio en ....., documento de identidad (especificar) n° ....., CUIT ....., en adelante llamado el Cuentacorrentista; y ....., con domicilio en ....., documento de identidad (especificar) n° ....., CUIT ....., en adelante denominado el Remitente, convienen en celebrar el presente contrato que consta de las siguientes cláusulas:

**Primera.** El Remitente se compromete y obliga a entregar a requerimiento del Cuentacorrentista, y en carácter de propiedad, las remesas (dinero, mercancías, títulos, valores o simplemente un derecho crediticio que no se materializa) .....

El Cuentacorrentista debe efectuar la contabilización correspondiente en los libros obligatorios de acuerdo con las normas profesionales y legales vigentes emanadas de las autoridades competentes. (La registración deberá realizarse con la entrega de cada remesa).

**Segunda.** El Cuentacorrentista efectuará la rendición correspondiente a cada remesa y comunicará en forma fehaciente su aceptación al remitente el día ..... de cada mes o ..... De no mediar oposición o desacuerdo por parte del Remitente, el Cuentacorrentista considerará aceptada la liquidación y procederá a pagar dentro de los ..... días. El saldo definitivo es exigible desde el momento de su aceptación a no ser que se hubiesen remitido sumas eventuales que igualen o excedan la del saldo o que los interesados hayan convenido en pasarlo a una nueva cuenta.

**Tercera.** Se fija de común acuerdo entre las partes el ..... como fecha de vencimiento del presente contrato, excepto que antes de dicha fecha exista muerte, interdicción, demencia, quiebra o cualquier otro suceso legal que prive a alguno de los contratantes de la libre administración de sus bienes.

**Cuarta.** El Cuentacorrentista podrá, en caso de que el Remitente sea declarado en quiebra antes de la realización de los valores remitidos en cuenta corriente, anular el crédito que había abierto y acreditar los valores entrados en caja, y los gastos legítimos y de protesto que haya sido obligado a ejecutar, cerrando la cuenta corriente.

**Quinta.** Las partes no están obligadas a satisfacer cada operación individualmente. La posición de deudor o acreedor se conocerá al final de la relación jurídica.

**Sexta.** Las partes convienen en que no se aplicarán intereses sobre los valores del débito o del crédito de cuenta y sobre sus saldos parciales o definitivos.

**Séptima.** El Sr. ...., de nacionalidad ....., documento de identidad (especificar) n° ....., con domicilio en ....., mayor de edad, de profesión ....., acepta constituirse en garante como fiador solidario y principal pagador. Deja expresa constancia de que renuncia a los beneficios de división y de previa excusión de los bienes y derechos del cuentacorrentista.

**Octava.** Todo tipo de divergencia entre las partes se someterá a los Tribunales Ordinarios de la Ciudad de .....

En la ciudad de ....., a los .... días del mes de ..... de ....., se firman dos ejemplares de un mismo tenor y a un solo efecto.



### 3. FACTORING

#### 3.1. Modelo de contrato

Los abajo firmantes, señor ..... (por derecho propio, indicar datos personales completos; si se trata de una sociedad o institución, en carácter de qué firma), con domicilio en la calle ....., n° ....., de la ciudad de ....., en lo sucesivo llamado "el factor" y el señor ..... (los mismos datos que para el anterior), domiciliado en la calle ....., n° ..... de la ciudad de ....., en adelante "el *supplier*", se conviene el siguiente contrato.

**Primera.** El factor compra la cartera de los saldos deudores de clientes del *supplier*, según el detalle que sigue ..... (puede indicarse que se hace como anexo del contrato pero que forma parte de éste) por un monto total y definitivo de ..... pesos (\$.....); de este monto el factor deducirá el ..... % (..... por ciento) en concepto de interés compensatorio por el servicio prestado al *supplier*.

**Segunda.** El factor asume todos los riesgos de la operación, renunciando expresamente a toda acción contra el *supplier* por el posible fracaso en la cobranza de los mencionados créditos. El factor, si así lo dispone, podrá asumir el costo de un seguro por el crédito total e incondicionado a favor del *supplier*.

**Tercera.** El factor se subroga a los derechos del *supplier* contra los deudores cedidos, respetando y continuando con las cobranzas de las nuevas operaciones que el *supplier* convenga con los clientes cedidos; éste informa mensualmente (semanalmente o de otra forma que se acuerde) al factor de los nuevos montos. A los efectos de su accionar, el *supplier* se obliga a conferir todos los poderes y a entregar toda la documentación demostrativa de la deuda, así como para que el factor deduzca las acciones judiciales o extrajudiciales contra los deudores cedidos.

**Cuarta.** El factor prestará al *supplier* los servicios de estudios de mercado, de situación patrimonial de los nuevos compradores y cualquier otra información en beneficio del *supplier* para que éste tenga elementos para acrecer sus operaciones.

**Quinta.** El factor paga el precio convenido por las características del *credit cash factoring*, previo del descuento acordado, a título de única y total retribución por la suma de ..... pesos

(§.....) (puede fijar otras formas de pago, por ejemplo, acreditación en cuenta corriente, en plazos escalonados, etc.; u otorgando al *supplier* un crédito condicionado al monto de la deuda transferida y que se instrumentará por separado, con destino único –si así se acuerda– para la producción de un producto o de determinados productos que el *supplier* fabrique o venda).

**Sexta.** Las partes de común acuerdo someterán las cuestiones de interpretación y aplicación de este contrato a justicia ordinaria de la ciudad de ....., renunciando a cualquier otro fuero o jurisdicción

**Séptima.** El sellado\* de este contrato será por partes iguales; la gestión estará a cargo de ..... (determinar quién lo hará).

Hecho en .... ejemplares, de un mismo tenor y a un solo efecto en la ciudad de ....., a los ..... días del mes de ..... de dos mil .....

## 4. LEASING

### 4.1. Modelos de contratos

#### 4.1.1. Leasing con opción de compra

Entre el señor ..... (datos personales completos si se trata de una persona física; si es una sociedad, en carácter de qué cargo o autorización firma), en adelante denominado "el propietario", y el señor ..... (los mismos datos que para el anterior), domiciliado en la calle ....., n° ..... de la ciudad de ....., en lo sucesivo "el arrendatario", se conviene el siguiente contrato de *leasing* con opción de compra.

**Primera.** El propietario otorga en arriendo al arrendatario, que en tal sentido lo recibe, una máquina de ....., marca ....., modelo ....., capacidad ....., nueva sin uso (detallar con minuciosidad las características del bien para su perfecta individualización). La máquina será entregada el día ..... del mes de ....., en el domicilio del arrendatario.

**Segunda.** Los gastos que demande el traslado, instalación y puesta en funcionamiento estarán a cargo del propietario, prescindiendo de ello en ese momento el arrendatario.

\* En caso de corresponder.



**Tercera.** Las partes acuerdan en fijar la suma de ..... pesos (\$.....) por el alquiler mensual (o en el plazo que se estipule), importe que el arrendatario se obliga a pagar el día ..... del mes de ..... de ....., día que se mantiene como límite para el pago mensual en lo sucesivo. Se establece una multa diaria de ..... pesos (\$.....) por cada día de atraso en el pago como cláusula penal.

**Cuarta.** Si la demora en el pago supera ..... meses por parte del arrendatario, dará derecho al propietario a resolver este contrato y proceder al retiro del bien, situación que el arrendatario no perturbará por ninguna razón (puede preverse el camino judicial para obtener la devolución y hacer efectivo el cobro del saldo pendiente, más el lucro cesante y los daños y perjuicios que el proceder del arrendatario pudiera ocasionar).

**Quinta.** El señor ..... (datos personales si es persona física; si es en representación de una persona jurídica incluir los datos pertinentes) garantiza el fiel cumplimiento del arrendatario, constituyéndose en fiador solidario y principal pagador, renunciando al derecho de división y exclusión, siendo válido el domicilio indicado para dar por verdaderas las notificaciones que se les haga.

**Sexta.** El propietario asume a su cargo los gastos de mantenimiento y funcionamiento pleno y normal de la máquina arrendada, sin perturbar el accionar del arrendatario. Si la reparación es causada por el accionar negligente del arrendatario, éste asumirá los gastos de reparación, obligándose a respetar las condiciones y normas de funcionamiento que el propietario deberá informarle, siendo éste el único autorizado a hacer tales reparaciones.

**Séptima.** El arrendatario, previa anuencia por escrito del propietario, podrá subarrendar la máquina, reconociéndole a éste el ..... % (..... por ciento) del monto que le facture al subarrendador. El arrendatario no se obligará de sus compromisos en cuanto a los desperfectos causados por el mal uso de la máquina que haga el subarrendador, además de cumplir con las restantes obligaciones que asume por este contrato.

**Octava.** Las partes acuerdan que este contrato tendrá una duración de ..... años (u otro período que se acuerde); vencido este plazo, el arrendatario tendrá prioridad de compra de la máquina arrendada, determinándose a tal efecto que el precio es de ..... pesos (\$.....), que se actualizará según el índice ..... (determinar alguno de los que pueden ser utilizados como medición,

por ejemplo, precio de energía eléctrica), pagadero al contado (o con la fórmula que se acuerde), debiendo informar al propietario su decisión con una anticipación mínima de ..... días.

**Novena.** Las partes, incluido el avalista, acuerdan someter cualquier duda en la interpretación y aplicación de este contrato a la justicia ordinaria de la ciudad de ....., renunciando expresamente a cualquier otro fuero o jurisdicción. Los domicilios indicados en este contrato serán válidos para todas las notificaciones extrajudiciales o judiciales que las partes se hagan para las cuestiones de todas las situaciones previstas en este contrato.

**Décima.** El propietario y el arrendatario pagarán en partes iguales el monto del sellado de este contrato, gestión que estará a cargo del propietario.

Hecho en ..... ejemplares, de un mismo tenor y a un solo efecto en la ciudad de ....., a los ..... días del mes de ..... de dos mil ..... firmando las partes de conformidad.

#### 4.1.2. Contrato de leasing financiero

Entre el señor ..... (todos los datos que permitan su identificación, tanto sea persona jurídica o física), con domicilio en la calle ....., n° ..... de la ciudad de ....., en lo sucesivo llamado "el vendedor", y el señor ..... (los mismos datos que el anterior), domicilio en la calle ....., n° ..... de la ciudad ....., de ahora en más "el banco interviniente" (o el agente financiero si se quiere), se conviene en celebrar el presente contrato de *leasing* financiero sujeto a las cláusulas siguientes:

**Primera.** Por este acto, el vendedor vende y el comprador acepta comprar la máquina ....., marca ....., número de identificación ....., modelo ..... (pormenorizar detalladamente todos los datos que mejor identifiquen al bien), por la suma de ..... pesos (S.....).

**Segunda.** El banco interviniente paga al vendedor, en este acto y al contado (o bien acredita en su cuenta corriente), la suma pactada por esta operación, sirviendo el presente contrato como eficaz recibo y carta de pago.



**Tercera.** El comprador se obliga ante el banco interviniente a pagar la deuda de la manera siguiente ..... (determinar número de cuotas, plazo de pago de la primera de éstas, los intereses que correspondan a la operación y los que se determinen por la mora en el pago); a estas cuotas se sumarán los intereses de práctica en el mercado financiero que serán pagados por el comprador sobre el saldo pendiente de pago de la deuda.

**Cuarta.** El comprador libremente producirá y venderá los productos que obtenga de la máquina, según las modalidades de venta y distribución que él establezca, sin ningún tipo de injerencia del banco interviniente.

**Quinta.** El comprador asumirá a su cargo todos los gastos que demande el mantenimiento de la máquina, que se compromete a utilizar por medio de personal idóneo que estará a su cargo, relevando al vendedor de la responsabilidad por todos estos gastos. El vendedor garantizará el funcionamiento perfecto del bien por un período de ..... meses, reparando para este período, sin cargo, lo necesario para el funcionamiento de la máquina; quedará liberado de esta obligación cuando esos desperfectos sean causados por el mal uso y los daños de él emergentes que serán soportados por el comprador.

**Sexta.** El comprador se reserva el derecho de accionar por los vicios ocultos de la máquina, acción que se dirigirá exclusivamente al vendedor, con total independencia de su relación con el banco interviniente. De no lograr la reparación de esos vicios, le quedará expedita la vía judicial para hacerlos valer (conviene munirse —ante esta situación— de pericias técnicas o cualquier otro elemento informativo que demuestre los vicios ocultos).

**Séptima.** El banco interviniente podrá asegurar su cobro mediante la prenda del bien; los gastos de inscripción serán soportados por el comprador, haciendo los trámites respectivos el banco interviniente.

**Octava.** Las partes, de común acuerdo, someterán cualquier duda en la interpretación y aplicación de este contrato ante la justicia ordinaria de la ciudad de ....., renunciando a cualquier otro fuero o jurisdicción, siendo válidos a todos los efectos los domicilios indicados en este instrumento.

**Novena.** El sellado correspondiente será pagado por partes iguales por el vendedor y comprador, haciendo la gestión el vendedor ante la institución impositiva.

Hecho en ..... ejemplares de un mismo tenor y a un solo efecto en la ciudad de ....., a los ..... días del mes de ..... de .....

#### **4.1.3. Contrato de leasing con comercialización**

A los .... días del mes de ..... de dos mil ..... en la ciudad de ....., provincia de ....., entre ..... (datos personales completos o los societarios), domiciliado en la calle ....., n° ..... de la ciudad de ....., en lo sucesivo "el vendedor" y ..... (los mismos datos), en adelante "el comprador", y el llamado "arrendatario", Sr. .... (todos los datos personales), acuerdan este contrato de *leasing* con comercialización:

**Primera.** El vendedor vende y el comprador compra una máquina ..... (indicar qué tipo o clase), marca ....., n° ....., modelo ..... que fabrica y distribuye el vendedor (puede tratarse de una máquina seminueva o reacondicionada, debiéndose indicar cualquier dato sobre el particular). El precio total de venta es de ..... pesos (\$ .....) que el comprador paga en este acto, sirviendo este contrato como suficiente recibo y carta de pago (o las cláusulas de pago que las partes convengan).

**Segunda.** El comprador arrienda la máquina que adquirió por este medio al arrendatario, quien se obliga a pagar en concepto de alquiler (mensual o como se acuerde) \$ ..... (..... pesos), pagaderos a partir del día ..... del mes de ..... de ....., quedando fijado este día para el pago de alquiler de los meses sucesivos; si cayere en feriado, el pago deberá hacerse el día anterior al prefijado; la demora del pago por parte del arrendatario lo hará pasible de una multa diaria del ..... % (..... por ciento) del monto fijado.

**Tercera.** El vendedor avala el cumplimiento de las obligaciones del arrendatario, constituyéndose en principal pagador y fiador solidario, renunciando a los beneficios de excusión y de división.

**Cuarta.** El comprador asume a su cargo los gastos de mantenimiento; el vendedor se obliga a la reposición de los elementos o piezas de la máquina, siempre que ello no fuere imputable a negligencia o al uso incorrecto por parte del comprador; en este caso, éste será responsable por el pago que demanden los arreglos necesarios para la puesta a punto de la máquina.



**Quinta.** La producción del arrendatario (o un porcentaje de ésta que se acuerde) será comercializada por el comprador, fijándose un mínimo mensual de ..... piezas (o cualquier otro tipo de unidad específica según la producción de que se trate). La facturación del arrendatario se hará en forma mensual (quincenal, semanal, etc., según se convenga), debiéndola pagar el comprador a los ..... días de la fecha de facturación (o la fórmula que se determine).

**Sexta.** En prueba de conformidad, se firman tres ejemplares de un mismo tenor y a un solo efecto, en el lugar y fecha arriba indicados, siendo los domiciliados que allí se fijan para cualquier notificación extrajudicial o judicial entre las partes. Las partes acuerdan someter cualquier divergencia en la interpretación de este contrato a la jurisdicción ordinaria de la ciudad de ....., renunciando a cualquier otro fuero o jurisdicción.

De conformidad firman las partes.

#### **4.1.4. Contrato de leasing promocional**

En la ciudad de ....., a los ... días del mes de ..... de dos mil ....., entre ..... (datos personales o de la empresa –representación que reviste–), con domicilio en la calle ....., n° ..... de la ciudad de ....., en lo sucesivo “el fabricante”, y ..... (datos personales o de la empresa –representación que reviste–), domiciliado en la calle ....., n° ..... de la ciudad de ....., en adelante llamado “el promotor”, el siguiente contrato.

**Primera.** El fabricante entregará, sin cargo alguno, al promotor, sin transmisión de propiedad, quedando éste en carácter de depositario, ..... máquinas elaboradas de ....., marca ....., modelo ....., con capacidad de producción de ..... cada una diaria (mensual, bimestral, quincenal, etc.).

**Segunda.** El promotor se obliga a distribuir la máquina a no menos de ..... (determinar la cantidad) de locatarios, en la zona ..... (la que se convenga). El canon mensual que pagarán estos locatarios será de ..... pesos (\$.....), por un período de seis meses (o el plazo que se fije); posteriormente, podrán hacer uso de la opción de compra, fijándose el precio de venta de cada máquina en la suma de ..... pesos (\$.....), descontándose de este importe el ..... por ciento (..... %) (el

que se determine) de lo pagado en concepto de canon y que se tomará como pago a cuenta del valor total mencionado.

**Tercera.** El promotor recibirá como retribución el ..... por ciento (..... %) del valor del canon mensual que paguen los locatarios, liquidando el resto al fabricante. Si el promotor optara por la compra de las máquinas (o una cantidad a determinar o que él posteriormente determine), se fija como precio de venta de cada máquina en ..... pesos (\$.....) (las partes, de común acuerdo, pueden determinar este precio que puede ser distinto al fijado para el locatario).

**Cuarta.** Los locatarios (o el promotor en conjunto con ellos) venderán la producción por su propia cuenta; no obstante, el fabricante se compromete a comprar el ..... por ciento (..... %) del total de la producción, al precio que se fije de común acuerdo (cláusula que puede acordarse o no entre las partes).

**Quinta.** Las partes acuerdan que este contrato tendrá una duración de ..... meses (el que se fije), a partir del día ..... del mes de ..... de .....; consecuentemente, el vencimiento operará el día ..... del mes de ..... de dos mil ..... Por acuerdo de partes, con una anticipación mínima de ..... días, se prorrogará este contrato por un período igual al previsto (o el plazo que se determine).

**Sexta.** Concluido el período de vigencia del presente, el promotor preparará una liquidación final, con una anticipación mínima de ..... días de esa fecha. El promotor se obliga a pagar el monto que resulte de éste, en los plazos siguientes ..... (el monto podrá surgir por el pago de las máquinas que haya comprado más el canon de los locatarios a la fecha). Las máquinas no vendidas, así como las dadas en locación, serán devueltas en la misma oportunidad. De no proceder así, el fabricante puede demandar al promotor por el monto de lo adeudado, los daños y perjuicios causados y el lucro cesante proveniente, así como con el agravante de su calidad de depositario de las máquinas entregadas.

**Séptima.** El fabricante se hará cargo del *service* y reparación de los elementos de las máquinas, siempre que los daños materiales no sean imputables al mal uso o negligencia de los locatarios o el promotor, debiendo, en estos casos, asumir el promotor tales gastos.



**Octava.** Los domicilios indicados en este contrato serán los válidos para cualquier notificación –judicial o extrajudicial– que se hagan las partes. Que, además, acuerdan que la justicia ordinaria de la ciudad de ..... será la que entienda sobre las divergencias que surjan de la interpretación de este contrato, renunciando a cualquier otro fuero o jurisdicción.

Se firman de conformidad ..... ejemplares a un solo efecto.

#### **4.1.5. Contrato de leasing de capacitación**

Entre ..... (tomar cualquier modelo de los anteriores, designándose al fabricante por una parte y la empresa por otra).

**Primera.** La empresa enviará ..... personas de su dotación, todos ellos técnicos especialistas o semi-especialistas (o cualquier formación previa o no de las personas designadas) para que el fabricante los capacite en el uso y el mantenimiento de las máquinas ..... (indicar qué tipo de máquinas y con qué destino), marca ....., modelo ....., que produce el fabricante.

**Segunda.** El fabricante entregará a la empresa ..... máquinas de las indicadas en la cláusula anterior, para que ésta las de a sus clientes mediante el sistema de *leasing* con opción de compra.

**Tercera.** El fabricante o la persona que éste designe adquirirá el total de la producción de la empresa y de sus clientes arrendatarios, reservándose la distribución con exclusividad (puede determinar un porcentaje de la producción, corriendo la distribución a cargo de la empresa sobre la base de acordar un precio de venta uniforme).

**Cuarta.** La empresa se obliga a pagar al fabricante la suma de ..... pesos (\$.....) en concepto de abono mensual por la capacitación prevista. La empresa recibirá del fabricante el ..... por ciento (..... %) sobre el importe que paguen los locatarios en concepto de comisión sobre el bien locado.

**Quinta.** Los locatarios, por medio de la empresa, podrán optar por la adquisición del bien al final del convenio de locación que firmen con ella; en tal caso, el ..... por ciento (..... %) pagado en concepto de locación mensual será tomado como a cuenta del pago del precio total de la máquina.

**Sexta.** La empresa efectivizará los contratos con los arrendatarios, previa aceptación del texto de las cláusulas compromisorias por parte del fabricante (o bien éste proveerá la información básica indispensable para que la empresa extienda los contratos con los arrendatarios). El precio de venta lo fija el fabricante (puede acordarse a la firma de este contrato, o bien en cada mes futuro para tener el valor de la máquina actualizado).

**Séptima.** La validez de este contrato será por ..... meses, a partir del día ..... del mes de ..... de dos mil ..... De común acuerdo, las partes podrán prorrogar el tiempo del contrato, notificándole a la otra con una anticipación mínima de ..... días (puede acordarse la rescisión anticipada, con el compromiso de aviso previo en un tiempo determinado).

**Octava.** Concluido el contrato (o sus posibles prórrogas, o si es rescindido con antelación), la empresa se obliga a preparar la liquidación final, pagando el importe que resulte dentro de los ..... días de la fecha (o la fórmula que se convenga).

**Novena.** El fabricante y la empresa fijan sus domicilios en los indicados en este contrato, siendo válidas las notificaciones judiciales o extrajudiciales entre las partes. Acuerdan someter las divergencias en la interpretación o aplicación de este contrato a la justicia ordinaria de ....., renunciando a cualquier otro fuero o jurisdicción.

Hecho en ..... ejemplares de un mismo tenor y a un solo efecto, firmando las partes de conformidad.

## 5. CONTRATO DE FRANCHISING

Entre ..... (datos personales o de la empresa), con domicilio en la calle ....., n° ..... de la ciudad de ....., en adelante llamado "el franquiciante", y ..... (datos personales o de la



empresa) domiciliado en la calle ..... , n° ..... de la ciudad de ..... , en lo sucesivo denominado "el franquiciado", acuerdan suscribir el presente contrato.

**Primera.** El franquiciante concede al beneficiario la exclusividad del uso y goce de sus productos ..... , marca ..... (puede no ser exclusivo o exclusivo para ciertos tipos de productos iguales) y el beneficiario los añadirá a sus propios productos que comercializa.

**Segunda.** El franquiciado se obliga a promocionar y a difundir la marca concedida en goce, con el compromiso de mantener su prestigio, utilización esta que obra como suficiente retribución para la empresa.

**Tercera.** El franquiciado deberá pagar el ..... por ciento (..... %) del valor del bien fabricado; para ello informará mensualmente la cantidad de productos vendidos, pagando el importe a los ..... días de la fecha de liquidación (o bien, fijar una suma determinada por una cantidad de productos a producir en cierto plazo). (Vale cualquier otra forma de determinar el pago, según las modalidades de producción).

**Cuarta.** Las partes acuerdan que la duración de este contrato es por ..... (determinar), a partir del día ..... del mes de ..... de ..... , venciendo consecuentemente el día ..... del mes de ..... de dos mil ..... Las partes, mediante notificación previa de ..... días, podrán prorrogar el plazo previsto (también puede preverse la rescisión anticipada a favor del beneficiario o de la empresa, siempre con la obligación del aviso previo).

**Quinta.** Cualquier duda en la aplicación o interpretación de este contrato será sometida al juicio de árbitros de la ..... (determinar: puede ser de amigables componedores o la justicia ordinaria que las partes acuerden). Los domicilios indicados serán válidos para cualquier notificación.

Hecho en dos ejemplares, a los ..... días del mes de ..... de dos mil ..... , firmando las partes en prueba de conformidad.

## 6. CONTRATO DE REPRESENTACIÓN

Entre el señor ....., en su carácter de gerente (o presidente) de la empresa ..... Sociedad Anónima, con domicilio legal en la calle ....., n°....., de la ciudad de ....., en adelante llamada "la empresa", y el señor ....., cédula de identidad n° ....., domiciliado en la calle ....., n° ....., de la ciudad de ....., en lo sucesivo llamado "el representante", se conviene el siguiente contrato de representación (puede ser exclusiva o no).

**Primera.** La empresa concede al representante la exclusividad (si no es exclusiva, la autorización para actuar) para la venta de sus productos ....., conocidos en el mercado por las marcas "....." y ".....", en todo el territorio de la provincia de ..... (en las localidades ..... de la provincia de .....; o bien en la zona determinada por las calles ..... y ..... y las calles ..... y ..... de la ciudad de .....).

**Segunda.** El representante actuará con la papelería comercial que le provea la empresa, no aceptándose pedidos y pagos si no se hacen en las citadas fórmulas. El representante laboralmente tendrá relación de dependencia con la empresa, a los efectos de la exclusividad y del pago de las cargas sociales correspondientes (si el representante es una empresa, es innecesario este párrafo).

**Tercera.** La empresa acuerda con el representante el ..... por ciento (.....%) sobre la venta y el ..... por ciento (.....%) sobre la cobranza. El último día hábil del mes, la empresa efectuará liquidación de comisiones por los pedidos llegados hasta dicha fecha, pagando el importe que resulta antes del día ..... del mes siguiente.

**Cuarta.** El representante enviará semanalmente (o los días 10 y 20 de cada mes) los pedidos y las liquidaciones de cobranzas, salvo para los pedidos de carácter urgente que podrá hacer entrega de la mercadería enviada en consignación que se indica en



la cláusula sexta de este contrato. La falta de cumplimiento por parte del representante dará derecho a la empresa a rescindir este contrato y perseguir el cobro de lo adeudado más los daños y perjuicios ocasionados.

**Quinta.** El representante se obliga a respetar los precios fijados por la empresa; la inobservancia de esta condición otorga derecho a la empresa a rescindir el contrato. La empresa se obliga a informar al representante, con una anticipación mínima de ..... días, de los cambios de precios, así como de la posible falta de productos por un determinado período.

**Sexta.** La empresa enviará al representante la cantidad de ..... kilogramos (paquetes, máquinas, libros) de cada uno de los productos, según el detalle siguiente ..... (si la lista es extensa, hacerla por separado y como parte integrante del presente contrato); esta mercadería se enviará en consignación, a los efectos de la demostración y de las entregas urgentes de excepción, quedando el representante en calidad de depositario.

**Séptima.** El representante no podrá en ningún caso y por razón alguna vender productos iguales o similares a los fabricados por la empresa (esto es válido para el caso de representación exclusiva) o cualquier otro tipo de representación comercial (en el caso de exclusividad); la violación de esta disposición dará derecho a la empresa a rescindir este contrato y a resarcirse de los daños y perjuicios.

**Octava.** La empresa se obliga a no comercializar, directa o indirectamente, sus productos en la zona de actuación del representante; en el supuesto que lo hiciera, el representante podrá rescindir este contrato y resarcirse de los daños y perjuicios ocasionados por tal proceder (esta cláusula tiene validez en el supuesto de representación exclusiva, pudiéndola ampliar a cualquier otro tipo de comercialización si así se conviniera).

**Novena.** La empresa entregará al representante, sin cargo alguno, los folletos y demás materiales de propaganda que imprima de sus productos, incluyendo la mención del representante y su zona de actuación (optativo). El representante, previa autorización de la empresa, podrá hacer la publicidad en los medios de

su zona compartiendo los gastos que ello demande (o bien haciéndose cargo la empresa o él del total).

**Décima.** El presente contrato tendrá una duración de ..... años a partir del día de la fecha. Las partes, de común acuerdo, pueden rescindirlo antes de su vencimiento; quien así lo solicite deberá informar a la otra parte con una anticipación mínima de ..... días. Rescindido el contrato por acuerdo de partes, el representante podrá concluir las operaciones en curso, dando en ese momento los datos correspondientes referidos a clientes y a productos en gestión de venta.

**Undécima.** Las partes se someten voluntariamente a la jurisdicción de los Tribunales de ....., ante cualquier duda o divergencia en la interpretación de las cláusulas de este contrato. Para ello, fijan sus domicilios en los lugares indicados en el encabezamiento, donde serán buenas y válidas todas las notificaciones judiciales y extrajudiciales; renunciando expresamente a toda otra jurisdicción que les pudiera corresponder.

Hecho en ..... ejemplares, de un mismo tenor y a un solo efecto, en la ciudad de ....., a los ..... días del mes de ..... de .....

## 7. CONTRATO DE DISTRIBUCIÓN

Entre el señor....., en su carácter de gerente (o presidente) de la empresa ..... S. A., con domicilio legal en la calle ....., n° ....., de la ciudad de ....., en adelante llamada "la empresa", y el señor ..... en su carácter de gerente (o presidente) de ..... S. R. L., domiciliada en la calle ....., n° ....., de la ciudad de ....., en lo sucesivo "la distribuidora", se conviene en celebrar este contrato de distribución exclusiva.

**Primera.** La empresa acuerda con la distribuidora la exclusividad para vender sus líneas de productos ..... (alimentos, cosméticos, ediciones, etc.) que se conocen en el mercado con las marcas "....." y ".....", en la zona comprendida por la calle ....., desde el n° ..... al n° ....., vereda par, la calle ....., en toda su extensión, vereda par e impar, la calle ....., desde el n° ..... al n° ....., vereda par, y la



calle ..... entre las calles ..... y ....., ambas verdaderas, de la ciudad de ..... (puede ser por provincia, o por localidades de una provincia, o por un conjunto de provincias).

**Segunda.** La distribuidora asume los riesgos de la distribución y de la comercialización de los productos, cargando por su exclusiva cuenta y responsabilidad los perjuicios que deriven de su actividad en la zona.

**Tercera.** La empresa otorga a la distribuidora un descuento del ..... por ciento (..... %) sobre el precio de venta al público. Además, quedan a cargo de la empresa los gastos de embalaje y de envío hasta el domicilio del distribuidor (puede establecerse que estos gastos corran por cuenta del distribuidor, encargándose la empresa del trabajo de expedición).

**Cuarta.** La distribuidora pagará el monto total de sus compras de cada mes con ..... documentos, con vencimiento a los ..... y ..... días, a partir del último día hábil del mes correspondiente; éstos deberán pagarse en efectivo, cheque o giro sobre ....., con la debida antelación. La falta de entrega en tiempo de la documentación y el incumplimiento del pago en la fecha prevista darán derecho a la empresa a rescindir el presente contrato, sin ninguna interpelación judicial o extrajudicial previa. La distribuidora se obliga a pagar los daños y perjuicios, más el lucro cesante, que origine el incumplimiento de lo dispuesto en este artículo.

**Quinta.** La distribuidora se obliga a respetar los precios fijados por la empresa; en caso de no hacerlo, dará derecho a la empresa a rescindir este contrato y a resarcirse de los daños y perjuicios ocasionados. La empresa se obliga a informar a la distribuidora, con una anticipación mínima de treinta días, de los cambios de precios, así como de la posible falta de productos por un determinado tiempo o la suspensión de fabricación por cualquier motivo.

**Sexta.** La distribuidora no podrá en ningún caso y por razón alguna vender productos iguales o similares a los fabricados por la empresa; la violación a esta disposición dará derecho a la em-

presa a rescindir el contrato y a resarcirse de los daños y perjuicios ocasionados, así como de lucro cesante.

**Séptima.** La empresa se obliga a no comercializar directa o indirectamente sus productos en la zona de actuación de la distribuidora. En el caso de que ello ocurriera, la distribuidora podrá rescindir este contrato, exigiendo el pago de los daños y perjuicios ocasionados y el lucro cesante correspondiente.

**Octava.** La empresa entregará sin gastos los folletos y los materiales de propaganda y de publicidad que imprima de sus productos, incluyendo la mención del distribuidor y de su zona de actividad (puede establecerse un compromiso de participación de los gastos, sobre todo cuando la publicidad se haga por medios masivos de información). La distribuidora, previa autorización de la empresa, podrá hacer la publicidad en los medios de su zona, cargando con los gastos que ello demande.

**Novena.** La duración de este contrato es por ..... años, a partir del día de la fecha. Las partes de común acuerdo pueden rescindirlo antes de este plazo. Quien así lo solicite deberá informar a la otra parte con una anticipación mínima de ..... días. Rescindido el contrato voluntariamente, la distribuidora podrá concluir las operaciones en curso que deberá informar a la empresa en el momento en que se acuerde la rescisión de este instrumento.

**Décima.** Cualquier divergencia o duda en la interpretación de este contrato, las partes designarán amigables componedores, uno por cada parte; en el supuesto de no llegar a un acuerdo, designarán un tercero para que dictamine.

**Undécima.** Las partes se someten voluntariamente a la jurisdicción de los Tribunales de ....., fijando su domicilio en los lugares indicados al principio, donde serán buenas y válidas todas las notificaciones judiciales o extrajudiciales, renunciando expresamente a toda otra jurisdicción que les pudiera corresponder.

Hecho en ..... ejemplares, de un mismo tenor y a un solo efecto, en la ciudad de ....., a los ..... días del mes de ..... de dos mil .....



## 8. CONTRATO DE AGENCIA

En la ciudad de ..... a los ..... días del mes de ..... de dos mil ....., entre ..... (nombres y apellidos; si fuera sociedad indicar el tipo y la forma de representación -gerente, director, apoderado, etc.-), con domicilio en la calle ..... n° ..... de la ciudad de ....., provincia de ....., en adelante "el proponente", y ..... (con las mismas indicaciones que el anterior), domiciliado en la calle ..... n° ..... de la ciudad de ....., en lo sucesivo llamado "el agente", se conviene el siguiente contrato.

**Primera.** El proponente autoriza expresamente al agente a promover y vender los productos de su fabricación, cuyas características y marcas son ..... (se puede disponer por anexo separado -sobre todo si son muchos los productos a comercializar- la nómina indicada, dejando expresa constancia de que forma parte integrante de este contrato).

**Segunda.** El agente se obliga a no comercializar y promover, o fabricar por sí mismo, artículos similares que pertenezcan a otras marcas que compitan con los indicados en la cláusula primera de este contrato (puede, si así se acuerda, prohibir la comercialización de cualquier otro producto, dedicando su esfuerzo a trabajar exclusivamente los indicados). El agente respetará su zona de actuación, que es la siguiente ..... (conviene delimitar con la mayor precisión posible la zona).

**Tercera.** Las actividades del agente se desarrollarán en el local de su propiedad de la calle ..... n° ..... de la ciudad de ..... (en caso de ser inquilino, deberá indicarlo y agregar el plazo de la locación y su desenvolvimiento futuro -contrato renovable, opción de compra, etc.-). Las instalaciones son las siguientes: ..... (indicarlas tanto sea en la parte edilicia -local, depósito, oficinas, etc.-, así como los elementos que cuenta -mostrador, exhibidores, máquinas de oficinas, etc.-; se puede hacer como anexo al contrato). Los gastos que provengan del inmueble, de cualquier naturaleza que sean, así como los del mantenimiento de locales e instalaciones estarán a exclusivo cargo del gerente.

**Cuarta.** El agente se obliga a dedicar la mayor atención para la buena marcha de la actividad comercial, a una cantidad mínima de venta que se establece en ..... (unidades, pesos, etc.), informando al proponente cada ..... (mes, bimestre, etc.) de las cantidades vendidas, el personal necesario para sus actividades que estará bajo su dependencia, haciéndose responsable de las obligaciones laborales y previsionales, contratar los seguros por los siguientes riesgos (especificarlos) y, por último, cumplir las instrucciones que reciba del proponente en cuanto a precios, plazos y demás normas que éste disponga para la comercialización de sus productos (en esta cláusula se pueden agregar más actos obligatorios del agente, lógicamente, de acuerdo con el proponente).

**Quinta.** El proponente se compromete a no designar otro agente en la zona de actuación y tampoco recibirá órdenes de compra de otras personas que actúen en la zona (puede pactarse o no la exclusividad, así como reconocerle al agente un porcentaje sobre las ventas directas). El proponente se reserva el derecho de controlar e inspeccionar las actividades y operaciones del agente, estableciendo para ello lo siguiente ..... (agregar la forma, modo y tiempo de efectuar el reconocimiento que impone esta cláusula).

**Sexta.** La publicidad para promover el uso y las ventas de los productos estará a cargo del agente, debiendo intervenir en ello el ..... por ciento de la venta mensual (puede establecerse otra fórmula, por ejemplo, compartir los gastos o un porcentaje determinado para cada parte). En todo caso, deberá usar los signos o marcas que distinguen a los productos objeto de este contrato.

**Séptima.** Las operaciones de venta del agente respetarán las disposiciones siguientes: ..... (determinar qué formularios utilizar para los pedidos -propios o del proponente-, la manera de aceptarlos, el lugar de entrega). El proponente suministrará al agente los listados de precios, comunicando la variación de éstos por medio de ..... (notas-circulares, telegramas, etc.) con una anticipación mínima de ..... días anteriores a la fecha de entrada en vigencia.



**Octava.** El agente recibirá del proponente el ..... por ciento del valor de los pedidos aceptados (puede aquí establecerse el porcentaje de ventas directas y el de indirectas, según cómo se haya convenido la comercialización), comprometiéndose a hacer las liquidaciones mensualmente (puede acordarse otros plazos) y pagar el importe que resulte al agente antes del día ..... (o a los ..... días de haber recibido los pedidos, o cualquier otra fórmula libremente pactada).

**Novena.** La vigencia de este contrato es por ..... años (los que se acuerden) a partir del día ..... del mes de ..... de dos mil ....., es decir, que vence el día ..... de ..... de dos mil..... Vencido este plazo, las partes convendrán la renovación de la relación contractual por un período mínimo de ..... meses más (puede establecerse cualquier otra forma de determinar la vigencia, así como la renovación automática, o bien prever para ambas partes un período mínimo para rescindirlo).

**Décima.** El proponente garantiza el cumplimiento fiel de sus obligaciones por medio de ..... (un aval, un pagaré u otra fórmula que se fije de común acuerdo).

**Undécima.** Este contrato podrá rescindirse cuando por razones de fuerza mayor imprevista o posible de prever, cualquiera de las partes incumpla por estos motivos las obligaciones determinadas (por ejemplo, falta de elementos para fabricar el producto, imposibilidad de venta por nuevo producto en el mercado, fallecimiento del agente o del proponente -en el supuesto de tratarse de personas físicas- etc.). Cualquiera de las partes podrá rescindirlo dando un aviso previo, en forma fehaciente, de ..... días. (También puede preverse la rescisión por parte del proponente ante faltas graves cometidas por el agente y que causen graves perjuicios; por ejemplo, no respetar los precios de venta, incumplir con los pagos de sus obligaciones, violar las obligaciones generales y particulares establecidas en este contrato, etc.).

**Duodécima.** Cualquier divergencia entre la interpretación o aplicación de este contrato, las partes acuerdan someterse a la justicia ordinaria de la jurisdicción de ....., renunciando a cualquier otro fuero o jurisdicción. Las notificaciones judiciales y

extrajudiciales entre las partes serán válidas si fueran hechas en los domicilios indicados más arriba de este contrato (también pueden fijarse domicilios especiales a estos efectos).

Hecho en ..... ejemplares, de un mismo tenor y a un solo efecto, firmando las partes como manifestación de conformidad.

## 9. CONTRATO DE CONCESIÓN PARA LA EXPLOTACIÓN DE UN NEGOCIO

Entre el señor ....., nacionalidad, estado civil, de ..... años de edad, con documento de identidad n° ....., de profesión ....., domiciliado en la calle ..... n° ....., ciudad de ....., en su carácter de propietario exclusivo del negocio y del inmueble donde éste funciona denominado ".....", ubicado en la calle ..... n° ....., ciudad de ....., provincia de ....., en lo sucesivo llamado "el propietario", y el señor ..... (los mismos datos personales indicados *ut supra*), con domicilio en la calle ..... n° ....., ciudad de ....., en lo sucesivo llamado "el concesionario", resuelven de común acuerdo formalizar el presente contrato.

**Primera.** El propietario concede al concesionario la explotación exclusiva del ..... (bar, confitería, etc.), ubicado en el lugar señalado en el encabezamiento del presente; el local está legalmente autorizado a funcionar y se entrega en perfectas condiciones de mantenimiento y de aseo.

**Segunda.** El concesionario acepta la concesión, asumiendo la responsabilidad de mantener el local en las condiciones que lo recibe y dar cumplimiento a todas las disposiciones aplicables. Asimismo, se obliga a atenderlo personalmente y en forma exclusiva, pudiendo tomar el personal que estime necesario.

**Tercera.** Las partes dejan expresa y voluntariamente establecido que el presente contrato no representa la constitución de ninguna forma de sociedad, así como tampoco genera ningún tipo de locación. El concesionario asume exclusiva y personalmente la responsabilidad que derive del ejercicio del comercio, ya sea administrativa, judicial o extrajudicialmente, así como también las relacionadas con los sueldos y demás retribuciones al personal y



al cumplimiento, en general, de todas las leyes laborales y previsionales. También quedan a cargo exclusivo del concesionario el pago de impuestos, tasas y contribuciones, de las multas que por incumplimiento de éstos se aplican, y del pago de los servicios eléctricos, gas y teléfono.

**Cuarta.** De común acuerdo, el plazo de duración de este contrato se fija en ..... años, a partir de .....; el concesionario podrá hacer uso de una opción por ..... años más, previo aviso al propietario, mediante una comunicación fehaciente, con una anticipación mínima de ..... años del plazo fijado.

**Quinta.** Cualquiera de las partes podrá rescindir, luego de .... meses de la fecha del presente, este contrato antes del vencimiento fijado o en el término de plazo de opción. La parte que solicite la rescisión deberá comunicar a la otra, fehacientemente, su decisión con una anticipación mínima de ..... días.

**Sexta.** El propietario entrega al concesionario a título de simple tenedor precario, por el término de vigencia de este contrato, los muebles, útiles, enseres y demás elementos que figuran en el inventario del día de la fecha, que firmado por separado se lo considera como parte integrante de este compromiso. El concesionario se obliga a reponer inmediatamente los elementos que se inutilicen, se destruyan o se pierdan, salvo el desgaste que se produzca por el uso normal. El concesionario no pagará suma alguna por el uso de los elementos mencionados.

**Séptima.** El concesionario pagará al propietario la suma mensual de ..... pesos (\$ .....), por adelantado, entre el día 1 y 5 de cada mes, en el domicilio del propietario o donde éste le indique. Este pago mensual se reajustará cada mes (bimestre o trimestre) conforme al índice de precios mayoristas nivel general (o cualquier otro índice oficial de actualización de montos)\*.

**Octava.** Cumplido el plazo de duración fijado, con prórroga o sin ella, o por rescisión anticipada, el concesionario se obliga a restituir todos los elementos recibidos como tenedor precario o re-

\* En caso de ser admitido legalmente.

embolsar su importe por el valor del plazo de éstos; a devolver el local en las condiciones en que lo recibió; a pagar los impuestos, tasas y contribuciones, así como las multas impuestas por la autoridad administrativa, durante el período de su actuación; y a indemnizar al personal, haciéndose cargo del pago de los sueldos y demás retribuciones y del aporte jubilatorio patronal y del personal. El concesionario renuncia voluntaria y expresamente a reclamar el pago de valor llave o de cualquier otra indemnización por cualquier otro título que fuere.

**Novena.** Al concesionario le queda expresamente prohibido transferir o enajenar por cualquier título que fuere, ya sea total o parcialmente, la explotación que recibe en concesión. Además, debe permitir al propietario la verificación y la fiscalización en cuanto a la atención del negocio en todos sus aspectos.

**Décima.** El propietario tendrá derecho a rescindir el contrato si comprobase alguna transgresión a cualquiera de las normas pactadas, sin necesidad de previo aviso y de pleno derecho; además, podrá reclamar el pago de daños y perjuicios que se originen por la inconducta del concesionario.

**Undécima.** En caso de fallecimiento o de incapacidad del concesionario, el propietario se reserva el derecho de continuar con los herederos, o sus sucesores o representantes. En todo caso, los herederos deberán unificar la personería.

**Duodécima.** Las partes se someten a la justicia ordinaria de ..... renunciando expresamente a cualquier otro fuero o jurisdicción que les pudiera corresponder, constituyendo a tal efecto sus domicilios en los lugares indicados al comienzo de este instrumento, donde serán buenas y válidas todas las notificaciones judiciales y extrajudiciales.

En prueba de conformidad, se firman .... ejemplares de un mismo tenor y a un solo efecto, en ....., a los ..... días del mes de ..... de dos mil.....



## 10. ESPONSORIZACIÓN

### 10.1. Concepto

El término *sponsoring* proviene del latín *sponsor* que significa garante, fiador y también patrocinante de un neófito. Es una modalidad o instrumento en la acción publicitaria y la estrategia de marketing de las empresas; a través de esta práctica se pretende superar esa saturación del público aturrido por los mensajes publicitarios usando canales de comunicación no tradicionales.

### 10.2. Relación contractual

Es un contrato por el que un empresario (espónsor o patrocinador), con la finalidad de aumentar la notoriedad de sus signos distintivos, entrega una cantidad de dinero o de bienes y servicios al organizador de manifestaciones deportivas, de iniciativas culturales o de un espectáculo (esponsorizado), para que éste publicite, en la forma prevista en el contrato, los productos o la actividad del empresario. En realidad, se trata de un contrato publicitario. Partiendo de que se refiere a un convenio de publicidad consistente en que una de las partes, llamada empresa o cliente, se obliga para con otra, llamada entidad cultural o deportiva o deportista o ..... a pagarle una suma (en dinero, especie, etc.) a cambio del empleo, parcial o total de uno, varios o todos sus elementos materiales con o sin individualización personal o colectiva.

El ente cultural o deportivo o deportista o ....., para el empleo de un signo, representación, mención o denominación general o específica de ese ente en los productos para servicios o actividades relacionadas con él como medios de publicidad para su promoción, distribución o consumo.

#### *Modelo de contrato de esponsorización deportiva*

En la ciudad de ....., a los ..... días del mes de ..... de dos mil ....., entre (datos personales completos o los societarios), domiciliado en la calle ....., n° ..... de la ciudad de ..... en lo sucesivo "el espónsor" y ..... (los mismos datos), en adelante "El esponsorizado" (idem anterior) acuerdan este contrato de esponsorización de acuerdo con las siguientes cláusulas:

**Primera.** "El esponsorizado" (deportista) acepta y se obliga a colaborar en la publicidad de "el espónsor" (patrocinador) mediante la cesión de su imagen a éste.

**Segunda.** La vigencia del presente contrato abarca la temporada que comienza el ..... y finaliza el .....

**Tercera.** "El espónsor" se obliga a pagar la suma total y definitiva de dólares estadounidenses ..... por la totalidad del presente contrato. El cronograma de pagos es el siguiente:

- a) u\$s ..... a la suscripción del mismo.
- b) u\$s ..... a los ..... días de la firma del presente.
- c) u\$s ..... a los ..... días de la firma del presente.
- d) u\$s ..... al finalizar el presente contrato.

**Cuarta.** La totalidad de los impuestos, tasas, gravámenes o gastos originados por la suscripción de este contrato estarán a cargo de "el espónsor".

**Quinta.** "El esponsorizado" se obliga a participar en las competencias deportivas que a continuación se detallan:

- a) .....
- b) .....
- c) .....
- d) .....
- e) .....
- f) .....

Solamente serán eximentes causas de fuerza mayor u otra causa muy justificada y comprobada.

**Sexta.** "El esponsorizado" asume la obligación de suscribir todos los seguros (accidentes, enfermedad, etc.) a los efectos de garantizar al esponsor los probables daños que podía sufrir la inversión efectuada.

**Séptima.** "El espónsor" no tendrá derecho a exigir la rescisión o extinción del contrato ante lesiones, bajo rendimiento o cualquier causa aleatoria o circunstancial.

**Octava.** "El espónsor" tendrá derecho a la resolución del contrato cuando se produzcan en forma independiente o en forma conjunta cualesquiera de las siguientes circunstancias:



a) que "el esponsorizado" sea declarado el autor o cómplice de ilícitos o infracciones graves como son: agresiones, robos, hurtos, soborno, *doping*, etcétera;

b) que "el esponsorizado" realice, exprese o manifieste actitudes o comportamientos que perjudiquen ante la opinión pública la imagen "el esponsor";

c) que "el esponsorizado" no cumpla con lo expuesto en la cláusula quinta.

**Novena.** "El esponsorizado" ante el incumplimiento de lo expresado en la cláusula tercera, podrá exigir la rescisión o extinción inmediata de este convenio, pasados los ..... días. Además, ejercerá el derecho a exigir los daños emergentes y el lucro cesante.

**Décima.** Las partes convienen expresa y voluntariamente que para cualquier cuestión que pueda plantearse con motivo de este contrato, se someten a la jurisdicción de los tribunales ..... renunciando desde ya a cualquier otro fuero o jurisdicción que pudiera corresponderles, fijando como domicilios los arriba indicados, donde se dará por buena o válida cualquier intención o interpelación que las partes se dirijan judicial o extrajudicialmente.

En la ciudad de ..... a los ..... días del mes de ..... de dos mil ..... se firman ..... ejemplares de un mismo tenor y a un solo efecto.

## 11. FIDEICOMISO

### 11.1. Concepto

La fiducia es una actividad de confianza o buena fe de los bienes o derechos que se reciben y las consecuencias jurídicas que se producen suelen mirarse de diferentes ángulos, como el de los efectos, el de la fuente, el del objeto y el del sujeto; hablándose entonces en su orden de propiedad fiduciaria, negocios fiduciarios, encargo fiduciario o de confianza y las entidades fiduciarias. En términos más precisos, existe fideicomiso cuando una persona, fiduciante, transmite la propiedad fiduciaria de bienes determinados a otra, fiduciario, quien se obliga a ejercerla en beneficio de quien se designe en el contrato, beneficiario, y a transmitirlo al cumplimiento de un plazo o condición al fiduciante, al beneficiario o al fideicomisario.

El contrato debe individualizar al beneficiario, quien puede ser una persona física o jurídica, que exista o no al tiempo del otorgamiento del contrato; en este último caso deben constar los datos que permitan su individualización futura.

Puede designarse más de un beneficiario, los que, salvo disposición en contrario, se beneficiarán por igual; también pueden designarse beneficiarios sustitutos para el caso de no aceptación, renuncia o muerte.

Si ningún beneficiario aceptare, todos renunciaren o no llegaren a existir, se entiende que el beneficiario es el fideicomisario. Si tampoco el fideicomisario llegare a existir, renunciare o no aceptare, el beneficiario es el fiduciante.

El derecho del beneficiario puede transmitirse por actos entre vivos o por causa de muerte, salvo disposición en contrario del fiduciante.

En general, en el derecho español, el testador puede sustituir una o varias personas al heredero o herederos instituidos, y esta sustitución es fideicomisaria cuando se encarga al heredero que conserve y transmita a un tercero todo o parte de la herencia. Para Bandry, Lacantinerie y Colin, el fideicomiso es: "Una disposición por la cual se encarga a una persona, recompensada en primer lugar, de entregar la cosa dada o legada a otra persona, recompensada en segundo lugar".

### 11.2. Fiducia

En términos generales, es la transmisión de la propiedad de un patrimonio a una o varias personas, llamadas fiduciarios, encargadas de administrarlo en el interés de otro u otros, llamados beneficiarios, y a los que los fiduciarios deberán entregar el patrimonio una vez vencido el plazo de duración de la fiducia (Claret y Martí).

Por negocio fiduciario se entiende una manifestación de voluntad por la cual se atribuye a otros una titularidad de derecho a nombre de los mismos, pero en el interés de un tercero o del propio transferente. La atribución del derecho al que lo recibe es plena, pero éste asume un vínculo obligatorio en orden al destino o al empleo del patrimonio que recibe (C. Grasseti).



Es elemento esencial de la fiducia la confianza en el leal comportamiento del fiduciario, la *fides* de que éste no abuse de la posición jurídica que se le confiere. Como el fiduciario se convierte en propietario frente a terceros, es característico de su poder la potestad de abuso, y en la confianza en su persona de parte del transferente de los bienes se basa el negocio fiduciario.

En la fiducia se transfieren al fiduciario unos bienes en propiedad plena, pero en interés de otra persona, el beneficiario, y el ordenamiento jurídico no tutela *erga omnes* la posición jurídica del beneficiario, sino que del leal comportamiento del fiduciario y no de los medios de coacción jurídica, se espera la realización de los fines perseguidos por medio del negocio fiduciario.

La fiducia no está prevista específicamente en el ordenamiento legal de los diversos países, hacemos aquí caso omiso del *trust* como fiducia legal del derecho anglosajón, y de esto proviene su falta de protección jurídica para los intereses del beneficiario.

Tres elementos son característicos del contrato de fiducia:

a) la transmisión al fiduciario de la propiedad de los bienes comprendidos en la fiducia. No es simplemente un depositario o un administrador, sino un propietario. Puede disponer de los bienes, pero como debe restituirlos al terminar la fiducia, en realidad sólo puede enajenarlos a título oneroso, para reponerlos con su precio;

b) el segundo carácter de la fiducia y el más original es el de la afectación. Los bienes cuya propiedad ha sido transmitida al fiduciario no puede administrarlos en interés propio, sino en el interés de otro, a cuyo fin están afectados. Los beneficios obtenidos lo son en provecho del beneficiario, no del fiduciario. La misión del fiduciario es gratuita, salvo que el transmitente de los bienes hubiese previsto una retribución o premio para el fiduciario;

c) la fiducia en principio es temporal. Al finalizar el término, el fiduciario debe entregar los bienes y rendir cuentas al beneficiario. Sin embargo, este carácter personal de la fiducia no es esencial a la misma y nada parece impedir que pueda ser perpetua.

La fiducia no puede hacerse en favor de una persona a quien la ley prohíbe adquirir bienes; es decir, que no puede utilizarse como medio indirecto para que escape el beneficiario a una interdicción legal.

### 11.3. Clases de fideicomiso según su objeto

**11.3.1. *TraslATIVO de dominio:*** produce la transmisión definitiva y total del bien en favor del fideicomisario al cumplirse la condición del contrato.

**11.3.2. *De garantía:*** cuando una persona adquiere una obligación de compromiso futuro y ofrece como garantía (en fideicomiso) sus bienes, con instrucciones precisas al fiduciario para que, en caso de incumplimiento, proceda a la venta de esos bienes y pague al acreedor con el producto de ella.

**11.3.3. *Testamentaria:*** cuando se constituye el fideicomiso, según las distintas legislaciones, por testamento.

**11.3.4. *De seguro:*** el asegurado en carácter de fiduciante transmite el eventual monto indemnizatorio al fiduciario para que éste lo administre en beneficio de un tercero, que puede o no existir al momento de la celebración del contrato de fideicomiso.

**11.3.5. *De administración o inversión:*** el fiduciante transmite el objeto del fideicomiso para que el fiduciario lo administre, ya sea en beneficio del propio fiduciante o de un tercero.

**11.3.6. *Financiero:*** cuando el fiduciario reviste el carácter de entidad financiera para actuar como fiduciario financiero y los beneficiarios son los titulares de certificados de participación o de títulos representativos de deuda garantizados por los bienes fideicomitados. En otros términos, cuando se transmite un conjunto de créditos para respaldar títulos valores que van a ser afectados públicamente, es la securitización o para la expedición de certificado de dominio fiduciario o de títulos representativos de deudas garantizados con los bienes transmitidos o de desarrollo, cuando persigue la administración de fondos para propender por el desarrollo comunitario en uno u otro aspecto.

**11.3.7. *Inmobiliario:*** cuando el fiduciario recibe del fiduciante un inmueble con el fin de administrarlo o para desarrollar un proyecto de construcción y ventas de las unidades construidas.





## CAPÍTULO 7 CONTRATOS DE LOCACIÓN

### 1. MODELOS DE CONTRATOS Y FÓRMULAS DE USO CORRIENTE

#### 1.1. VIVIENDA

En la ciudad de ..., a los ... días del mes de ... del año ..., entre el señor ..., documento de identidad tipo y n° ..., expedido por ..., con domicilio en ..., en lo sucesivo llamado "locador", y el señor ..., documento de identidad tipo y n° ..., expedido por ..., domiciliado en ..., en lo sucesivo el "locatario", se conviene en celebrar el siguiente contrato de locación:

**Art. 1-** El locador cede en locación al locatario, y éste lo recibe en tal carácter, el inmueble de propiedad de aquél, ubicado en la calle ..., n° ..., piso ..., departamento ..., ciudad ..., que consta de ..., todo en perfecto estado de conservación e incluyendo los artefactos en buen funcionamiento. La unidad cuenta con los siguientes accesorios ... (en caso de tratarse de una unidad amueblada, detallar los muebles existentes y su estado de conservación en el mismo contrato o bien en un inventario separado, con la salvedad de que forma parte integrante del contrato).

**Art. 2-** El plazo de duración de este contrato es de ... meses ..., rigiendo desde el día ... de ... de ..., hasta el día ... de ... de ...

**Art. 3-** El precio del alquiler se conviene en la suma de \$ ... (... pesos) mensuales, que el locatario pagará en forma



anticipada al locador, antes del día 5 de cada mes, en el domicilio de éste o donde le indique. (Puede agregarse el pago de las expensas comunes y la aplicación de algún índice de actualización al monto del alquiler, en caso de no estar prohibido por las normas vigentes).

**Art. 4-** El locatario destinará el inmueble para vivienda familiar, no pudiendo cambiar este destino bajo ninguna circunstancia; al efecto, el locatario declara que su grupo familiar está compuesto por ...

**Art. 5-** El locatario se compromete a mantener el inmueble en el estado en que lo recibe hasta su restitución, cargando con los gastos que demande la buena conservación de éste. Además, se obliga a usar prudentemente el bien, respondiendo por los daños que causare salvo el desgaste natural por el transcurso del tiempo y del uso normal de la unidad. Podrá hacer mejoras, arreglos o innovaciones, con el debido permiso del locador, quedando estas mejoras a beneficio de la propiedad.

**Art. 6-** Si el locatario no cumpliera con alguna de las cláusulas del presente convenio, se producirá la rescisión culpable y ello facultará al locador a promover el juicio de desalojo y a reclamar los daños y perjuicios y lucro cesante.

**Art. 7-** El locador, solo o acompañado por técnicos que considere necesario, podrá inspeccionar el estado del inmueble locado; efectuará esta visita los días .... de cada mes, a la hora ...

**Art. 8-** El inmueble cuenta con la línea telefónica ... El locador cede su uso, haciéndose cargo el locatario del pago de los servicios y demás gastos. El locador se reserva la titularidad de la línea telefónica.

**Art. 9-** El locatario se obliga a restituir el inmueble al locador al finalizar el presente contrato, sin necesidad de efectuar ningún tipo de interpelación; en caso contrario se transformará en forma automática en deudor del locador por una multa de \$ ... (... pesos) diarios. Se deja constancia de que la

multa es independiente del monto del alquiler devengado con motivo de la continuación del mismo.

**Art. 10-** El locatario, a los efectos del fiel cumplimiento de sus obligaciones legales y contractuales, entrega al locador la suma de \$ ... (... pesos), en concepto de garantía, sirviendo este contrato de eficaz recibo.

Este importe no generará ningún tipo de interés ni indexación, ni será afectado al pago de alquileres pendientes. A la finalización del presente contrato, el locador reintegrará al locatario dicho importe.

**Art. 11-** El señor ..., documento de identidad (especificar) n° ..., domiciliado en ..., asume el carácter de fiador principal de las obligaciones emergentes del contrato que correspondan al locatario hasta la restitución del inmueble alquilado a entera satisfacción del locatario. Se deja constancia de que el fiador renuncia en forma expresa a los beneficios de excusión y dimisión.

**Art. 12-** El locatario se hace cargo de los pagos en concepto de tasa, impuestos y contribuciones de carácter ordinario. Todas aquellas erogaciones extraordinarias serán soportadas por el locador.

**Art. 13-** El sellado de este instrumento se pagará por partes iguales entre el locador y el locatario. Para todos los efectos legales, judiciales o extrajudiciales emergentes de este contrato y de la relación locativa acordada, las partes -incluido el fiador- se someten a la jurisdicción especial (ordinaria) de los tribunales de ..., renunciando a todo otro fuero o jurisdicción. Todas las notificaciones judiciales o extrajudiciales serán de plena validez en los domicilios indicados en el presente contrato. Se firman .... ejemplares de un mismo tenor, recibiendo cada parte su ejemplar en este acto.

## 1.2. COMERCIO O INDUSTRIA

En la ciudad de ..., a los .... días del mes de ... del año ..., se conviene el siguiente contrato de locación:



**Art. 1-** Entre el señor ..., documento de identidad (especificar) n° ..., con domicilio ..., en lo sucesivo llamado "locador", y el señor (o los señores) ..., en representación de la sociedad (o sociedad de hecho o unipersonal) ... que acreditan con el contrato social certificado, cuya fotocopia se agrega a este instrumento, y el señor ... (en caso de empresa) los señores ..., que acreditan por copia certificada del contrato social, documento de identidad (especificar) n° ..., con domicilio en ..., que asume/n el carácter de "fiador/es", celebran el presente instrumento por el cual el locador da en locación al locatario su inmueble de la calle ..., n° ... de ... para instalar en él el local comercial en el cual se desarrollará su negocio, apto para ello y en buen estado de conservación. El local cuenta ..... (metros cuadrados, división interna, etc.) y los accesorios ... (vidrieras, estanterías, etc.) que el locador...

**Art. 2-** El plazo de esta locación se fija en ..... a partir del día ... del mes de ... del año ..., venciendo, en consecuencia, el ... del mes de ... del año ... (puede precisarse que el locatario tendrá opción a una prórroga por ... meses de la fecha de vencimiento).

**Art. 3-** El pago del alquiler se fija en la suma de \$ ... (... pesos) por ... mes y los restantes según la indexación que surja de un índice de ajuste; igual tratamiento merecerá la opción establecida en el último párrafo del artículo anterior.

**Art. 4-** El inmueble locado será utilizado exclusivamente para la instalación de un negocio de ... que el locatario explotará, pudiendo introducir los elementos propios de la actividad y haciendo las mejoras del inmueble que le autorice el locador. El locatario no podrá cambiar ni alterar el rubro del negocio, si no media autorización fehaciente del locador.

**Art. 5-** Están a cargo del locatario los impuestos, tasas o cualquier tipo de contribución que deba soportar el inmueble por causa de la actividad que aquél desarrolla; deberá, asimismo, pagar las patentes y derechos de habilitación correspondientes. Si por cualquier causa y en determinado mo-

mento se prohibiera la actividad del locatario, sea por disposición de autoridad municipal, nacional o provincial o autojudicial, esto no desobligará al locatario del pago de la locación y del cumplimiento de lo dispuesto en este contrato hasta el vencimiento de éste y la recepción aceptada por el locador del bien.

**Art. 6-** El inmueble cuenta con las líneas telefónicas siguientes .... El locador cede su uso, haciéndose cargo el locatario del pago de servicios y demás gastos (cambio de categoría). El locador se reserva la titularidad de los números telefónicos.

**Art. 7-** La propiedad queda sujeta al derecho de ser inspeccionada por parte del locador o de las personas que éste disponga; se establece que dichas visitas se llevarán a cabo los días .... de cada mes, a la hora ....

**Art. 8-** El locatario pagará (o no, según se convenga) las tasas y servicios correspondientes a ....

**Art. 9-** Al locatario le queda expresamente prohibido ceder o transferir, total o parcialmente, el bien locado, bajo cualquier título que invocase; en igual sentido se le inhibe la agregación de otras personas físicas o ideales, y cualquier otra forma de sublocación, por el título que sea y por cualquier razón de tiempo. La violación de estas prohibiciones dará lugar a la rescisión culposa del contrato y al desalojo correspondiente, además del pago de los daños y perjuicios que resulten.

**Art. 10-** El incumplimiento del locatario a cualquiera de las cláusulas de este contrato producirá culpablemente su rescisión; el locador podrá promover el desalojo y reclamar los daños y perjuicios sufridos, así como el lucro cesante que se calculará sobre el total de la duración convenida y el precio estipulado de la locación.

**Art. 11-** El locatario constituye en garantía la suma de .... pesos (\$.... ), que el locador mantendrá en depósito, no



devengando ningún interés y no pudiéndose aplicar para el pago de los alquileres caídos. Además, el/los fiador/es ..., cuyos datos figuran al principio de este contrato y lo firma/n, acuerda la fianza, respondiendo ilimitadamente, como principal/es pagador/es, y renuncia/n a los beneficios de excusión y división.

**Art. 12-** El sellado de este instrumento se pagará por partes iguales entre el locador y el locatario. Para todos los efectos, tanto legales como judiciales o extrajudiciales, que se deriven de este contrato, el/los locador/es, el locatario y el fiador se someten a la jurisdicción especial de los tribunales de ..., siendo válidas las notificaciones que se realicen en los domicilios indicados al principio de este contrato. Se firman .... ejemplares de igual tenor y de un mismo efecto, en el lugar y la fecha indicados *ut supra*.

### 1.3. OFICINA O CONSULTORIO

En ..., a los ... días del mes de ... del año ..., entre el señor ..., documento de identidad (especificar) n° ..., domiciliado en ..., en adelante "locador", y el señor ..., documento de identidad n° ..., con domicilio real en ..., en lo sucesivo "locatario", y el señor ..., documento de identidad (especificar) n° ..., domiciliado en ..., denominado "fiador", se resuelve concertar este contrato de locación:

**Art. 1-** El locador alquila al locatario la oficina (consultorio) ubicada en la calle ... n° ... piso, o departamento de la ciudad de ..., que consta de ... (si fuese amueblado, inventariar los bienes, indicando el estado en que se encuentran, dentro del mismo cuerpo del contrato o por separado, pero formando parte integrante del convenio locativo).

**Art. 2-** La duración de este contrato se fija en ... meses, a partir del día ... del mes de ... del año ..., hasta el día ... del mes de ... del año .... El locatario tendrá opción (si es que así se conviene) por ... meses, bajo las mismas condiciones que se determinan en este contrato.

**Art. 3-** El precio del alquiler se acuerda en la suma de .... pesos (\$.... ) por mes, hasta el día .... del mes de .... del año ...., y de .... pesos (\$.... ) hasta el día .... del mes de .... del año .... (o bien actualizar, en caso de admitirse legalmente, determinar por el coeficiente que indique el organismo competente o el índice del costo de construcción que fije la Cámara) y será pagado por adelantado, antes del día .... del mes correspondiente y en el domicilio que el locador indique por escrito.

**Art. 4-** El inmueble locado será destinado por el locatario a la instalación de una oficina (o consultorio) de ...., que actuará bajo el nombre de ...., no pudiendo ser sublocada ni cambiar de rubro, ni ser utilizada como depósito. El accionar lucrativo de la oficina se ajustará a las disposiciones legales y reglamentarias en vigor.

**Art. 5-** La unidad locada se entrega en buen estado; es obligación del locatario solventar los gastos necesarios para mantenerla hasta la conclusión de esta locación. El locador tiene derecho a inspeccionar la oficina, con las personas que estime conveniente, fijándose esas visitas para los días .... de cada mes, a la hora ...

**Art. 6-** Al locatario se le prohíbe expresamente ceder o transferir total o parcialmente el bien locado, bajo cualquier título que sea; igual prohibición rige para cualquier forma de sublocación que haga. La violación a estas prohibiciones dará derecho al locador a pedir la rescisión culposa de la locación, al desalojo del bien y a percibir del locatario los daños y perjuicios emergentes.

**Art. 7-** El inmueble cuenta con las siguientes líneas telefónicas .... El locador cede su uso, haciéndose cargo el locatario del pago de servicios y demás gastos (cambio de categoría). El locador se reserva la titularidad de las mismas.

**Art. 8-** La falta de cumplimiento del locatario a las cláusulas de este convenio dará derecho al locador a pedir la rescisión culpable, facultándolo para pedir el desalojo y a reclamar el pago de los daños y perjuicios, así como también el lu-



cro cesante sobre el total de la duración contractual y por el precio estipulado de la locación.

**Art. 9-** El locatario afianza el cumplimiento de todas sus obligaciones legales y contractuales, y los daños que pudiera provocar con un depósito de .... pesos (\$.... ), que no rendirá interés y no podrá ser aplicado al pago de alquileres pendientes. El fiador, señor ..., cuyos datos figuran en la cabeza de este contrato y que también lo firma, responde sin limitaciones, como principal pagador, renunciando al beneficio de excusión y división.

**Art. 10-** El sellado de este instrumento se pagará por partes iguales entre el locador y el locatario. Las partes -locador, locatario y fiador- establecen que para todos los efectos legales y contractuales que surjan de la interpretación y del cumplimiento de este contrato, se someten a la justicia de los tribunales de ...; las notificaciones tendrán plena validez en los domicilios indicados al comienzo de este instrumento. Hecho en .... ejemplares de un mismo tenor, entregándose el original al locador, duplicado y triplicado al locatario y al fiador, respectivamente.

#### 1.4. POR TEMPORADA

Entre el señor ..., documento de identidad (especificar) n° ..., con domicilio en la calle ..., n° ..., de ..., en lo sucesivo llamado "locador", y el señor ..., documento de identidad (especificar) n° ..., domiciliado en ..., en adelante llamado "locatario", se conviene en celebrar el presente contrato de locación por temporada que se registrá por las cláusulas siguientes:

**Art. 1-** El locador alquila un departamento (o casa) con todas sus dependencias, ubicado en la ciudad de ..., calle ....., N° ..., por el periodo comprendido desde el día .... del mes de ... del año ..., hasta el día ... del mes de ... del año ...;

este plazo es improrrogable y definitivo de esta locación por temporada. Si el locatario no entrega el bien en la fecha determinada, deberá indemnizar al locador por todos los daños y perjuicios ocasionados, fijándose en .... pesos (\$.... ) la suma diaria por cada día posterior a esa fecha. Además, el locador -sin requerimiento previo de ninguna naturaleza- podrá proceder a tomar posesión del bien inmueble sin perjuicio de los derechos legales que pueda reclamar posteriormente.

**Art. 2-** El precio total de esta locación por temporada se acuerda en la suma de pesos .... (\$.... ), pagaderos de la forma siguiente: en concepto de seña, la suma de .... pesos (\$.... ), que el locatario entrega en este acto al locador, sirviendo el presente de eficaz recibo y carta de pago; el saldo, o sea la suma de .... pesos (\$.... ), el locador lo pagará el día .... del mes de .... de ..... en dinero efectivo, antes de tomar la posesión del departamento. Si a la fecha indicada el locatario no pagara la suma pendiente, este contrato quedará nulo y perderá la seña entregada, sin necesidad de interpelación judicial alguna.

**Art. 3-** El departamento locado se alquila amueblado, según el detalle que sigue: .... (o bien hacer el detalle por separado y como parte integrante de este contrato).

**Art. 4-** El locador entrega la unidad en perfecto estado de uso y de conservación, con sus ambientes limpios y los artefactos en funcionamiento normal; el locatario lo devolverá en el mismo estado en que lo recibe, salvo el desgaste normal del tiempo y del buen uso. Finalizado este contrato, el locador deberá reponer lo que faltare o lo que hubiere deteriorado, o bien pagar el importe correspondiente al precio corriente de plaza. Para afianzar el cumplimiento de todas las cláusulas de este contrato, el locatario entregará, en concepto de garantía, al locador, la suma de .... pesos (\$...), en el momento de ocupar el departamento (también puede quedar este importe depositado en la oficina de la persona o entidad intermediaria); importe este que será devuelto -sin ningún tipo de interés- una vez pagadas las facturas correspondientes a la limpieza del bien (supuesto en que el locatario lo entregue en condiciones no



aptas) y la reposición y los arreglos de lo que faltare o de lo que estuviese deteriorado.

**Art. 5-** El departamento será ocupado por el locatario y su familia; cualquier subarriendo, cesión, donación o transferencia de este contrato se hará solamente por autorización escrita del locador.

**Art. 6-** El sellado\* de este instrumento se pagará por partes iguales entre el locador y el locatario. Para todos los efectos legales emergentes de la aplicación de este contrato por temporada, las partes se someterán a la justicia ordinaria de los tribunales de la ciudad de ..., renunciando, desde ya, a cualquier otro fuero judicial o extrajudicial, constituyendo sus domicilios legales en los indicados en la cabeza de este instrumento.

Hecho en ... ejemplares, de un mismo tenor y a un solo efecto, en la ciudad de ... a los ... días del mes de ... del año ...

### **1.5. DEPARTAMENTO CON SERVICIOS INCLUIDOS (no habilitado como hotel)**

En ..... a los ..... días del mes de ..... de ..... entre ....., llamado el locador, en su carácter de propietario del departamento (puede ser administrador o representante del propietario), con domicilio en ..... y el señor ....., con documento de identidad n°..... en adelante el locatario, convienen este contrato de locación temporaria:

**Art. 1-** El locador cede en arrendamiento al locatario por el plazo de ....., el departamento ubicado en el piso ..... denominado ..... (A, B, etc., o 1, 2, etc.) de la calle ....., n° ....., de la ciudad de .....

**Art. 2-** La unidad está totalmente amoblada, según el inventario detallado hecho en la fecha y que se agrega como parte integrante del presente contrato, todo ello en perfecto esta-

\* En caso de corresponder.

do de conservación y aseo; el locatario se compromete a mantenerlo y devolverlo en igual estado.

**Art. 3-** El locatario destinará la unidad locada a vivienda temporaria propia y de su familia exclusivamente, no pudiendo cambiar su destino ni hacer modificaciones, ni introducir muebles u otros objetos en el departamento.

**Art. 4-** El precio de la locación convenida es de ..... pesos (S.....), por ..... (día, semana, quincena, etc.), pagaderos en ..... (o en el que indique el locatario en caso de cambio).

**Art. 5-** El locatario acepta y autoriza expresamente al personal que presta el servicio de limpieza a ingresar al departamento, dentro de la hora ..... hasta la hora .....

**Art. 6-** El locatario toma conocimiento del reglamento interno del edificio y se obliga a respetarlo en todas sus partes; en especial cuidarse de actos que atenten contra la moral y las buenas costumbres, no tener animales -cualesquiera que ellos sean-, ni realizar ningún tipo de actividad comercial o profesional, ni depositar sustancias tóxicas o inflamables.

**Art. 7-** El locatario no podrá subarrendar el todo o parte del departamento, ni transferir, ceder o vender este contrato; de suceder algunas de estas causales, el contrato queda rescindido *ipso facto* sin ningún derecho para el locatario.

**Art. 8-** El locatario permitirá al locador o a sus representantes el libre acceso a la unidad cuando lo juzgue éste necesario (puede disponerse un día cualquiera de la semana, con indicación del horario de inspección, por ejemplo, de 15 a 18 hs, día miércoles), a los efectos de verificar los elementos y su buen uso.

**Art. 9-** El locatario dará conocimiento inmediato al locador de los desperfectos (puede acordarse que estos arreglos serán por cuenta del locatario o del locador -en este caso, si fuere por el normal uso de las instalaciones-).

**Art. 10-** La falta de cumplimiento por parte del locatario de cualquiera de las cláusulas contractuales facultará al locador



la rescisión, si a éste no le conviene exigir el cumplimiento, debiendo el locador desocupar la unidad en un plazo máximo de ..... días. El locador se reserva el derecho de reclamar los daños y perjuicios inculcados al locatario.

**Art. 11-** Vencido el plazo de la locación, se considerará automáticamente prorrogado por un periodo igual al pactado si ninguna de las partes comunica fehacientemente su voluntad de rescindirlo dentro de las ..... (24, 48, etc., horas), antes de su expiración. Si el locatario recibiere la notificación por parte del locador de su voluntad de rescindir y siguiera con la ocupación del departamento, se fija un alquiler punitivo de ..... pesos (\$.....) diarios, sin perjuicio del derecho de desalojar por parte del locador.

El impuesto de sellos\* será pagado por partes iguales; se firman dos ejemplares de un mismo tenor y a un solo efecto, en lugar y fecha indicados *ut supra*.

#### **1.6. HOSPEDAJES (hoteles y pensiones)**

..... (nombre y apellido), en su carácter de ..... (propietario o administrador) del hotel ....., ubicado en la calle ....., n° ..... de la ciudad de ....., reconoce al señor ....., su calidad de huésped, ocupando temporariamente la habitación n° ....., del piso ....., pagando por ella una pensión diaria de ..... pesos (\$.....), que incluye el uso de la habitación y los servicios siguientes:... (detalle: desayuno, pensión completa, media pensión, lavandería, etc.). El señor ..... debe desocupar y restituir la habitación ocupada dentro de las ..... horas de serle requerido. En ..... (ciudad), a los ..... días del mes de ..... del año .....

#### **1.7. CLÁUSULAS ESPECIALES, VÁLIDAS PARA CUALQUIER TIPO DE LOCACIÓN**

**A) Abandono y tenencia:** las partes acuerdan, para el caso de abandono manifiesto de la locación, que el locador podrá

\* En caso de corresponder.

penetrar en el bien o tomar razón de su estado, realizando un inventario de los elementos del locatario, y continuará con la tenencia provisional del inmueble, hasta el pronunciamiento judicial correspondiente; para ello, el locador concurrirá acompañado por un escribano que autenticará lo actuado.

**B) Accesoría de otros contratos** (caso de locales con viviendas para encargado o sereno): el local alquilado cuenta con un departamento destinado al alojamiento del encargado del edificio, que deberá conservarse en el buen estado en que se entrega y que queda sujeto a las cláusulas de esta locación.

**C) Actividades prohibidas:** el locatario se abstendrá de realizar todo tipo de actividad relacionada con .....; en caso de violar esta prohibición, el locador tendrá derecho a solicitar el desalojo y a resarcirse de los daños y perjuicios ocasionados por el locatario.

**D) Arreglos de urgencia:** si se produjere el deterioro de las instalaciones y de los sanitarios, produciendo humedades que perjudiquen la unidad locada o el edificio, el locatario deberá proceder a aislar la parte afectada y hacer los arreglos correspondientes, sin derecho a compensar los gastos con los alquileres, hasta tanto las partes acuerden la forma de pago; en el supuesto de no llegar a un acuerdo, la justicia resolverá si hubo o no culpa del locatario.

**E) Cesión de contrato:** este contrato es transferible, por una sola vez, durante los ..... años de vigencia, a la persona que ofrezca las garantías materiales y morales que el locador acepte. Mientras no se firme la cesión, el locatario y el fiador continuarán obligados por las cláusulas del contrato.

**F) Expensas:** el precio de la locación se compone de ..... pesos (\$ ..... ) mensuales, reajustables ....., más el importe de las expensas comunes del edificio, según los montos que resulten de las liquidaciones mensuales de la administración.

**G) Extraños a la locación:** cuando por razones de vigilancia o cuidado del bien, ante la circunstancia de que el locatario se ausente transitoriamente deba quedar una persona ex-



traña a cargo de éste, deberá el locatario comunicarlo al locador y éste aceptarlo. En caso contrario, la ausencia del locatario y la presencia de extraños en el bien locado creará la presunción de traspaso del uso y goce, autorizando al locador al desalojo y a la acción del cobro por daños y perjuicios.

**H) Fiador (informe):** el locatario se obliga a comunicar al locador cualquier reducción de la solvencia del fiador; esta omisión dará derecho al locador a rescindir este contrato por culpa del inquilino.

**I) Grupo familiar:** el locador puede solicitar una nómina del grupo familiar que ocupará la vivienda, previendo los futuros nacimientos como circunstancia que no modificará la calificación del contrato. La nómina puede incluirse en el cuerpo del contrato o hacerse por separado, con indicación de que forma parte integrante de éste.

**J) Asociaciones civiles sin fines de lucro:** cuando el locatario fuese una fundación o asociación civil sin fines de lucro (clubes, sindicatos, centros de estudiantes, etc.), es imprescindible dejar en claro tal circunstancia e indicar con precisión qué tipos de actos o actividades se desarrollarán en el bien locado; los locatarios se obligarán a informar cualquier cambio de destino o de uso y el locador comunicará su ausencia o su rechazo; en este último caso, se preverá el desalojo del inmueble en un plazo determinado.

Las obligaciones y las responsabilidades emergentes del contrato estarán a cargo de los miembros integrantes del consejo directivo o la denominación que estatutariamente tenga la entidad, quienes asumirán tales obligaciones y responsabilidades, siendo solidarias y principales pagadoras de los montos de la locación y de los eventuales daños y perjuicios que se ocasionen al inmueble, así como la reparación de tales daños en caso de desalojo judicial o extrajudicial.

**K) Fondo de comercio** (opción de compra): si durante el plazo de vigencia de este contrato, el locatario decidiera vender su fondo de comercio (siempre que el contrato así lo permitiera o la ley le autorizara esta transferencia), el locador, pro-

pietario del inmueble, tendrá derecho preferente de compra del fondo, siempre que pague igual precio y dentro de las mismas condiciones que ofrezca un tercero.

**L) Garantías** (aumento o reemplazo): ante el incremento del precio locativo o por reducción de la responsabilidad del fiador, el locador podrá exigir la actualización del monto de depósito de garantía o incrementar la fianza o reemplazar al fiador.

**M) Impuestos y tasas:** el precio de la locación es ..... (cláusula común). El locatario correrá con el pago de los impuestos y de las tasas correspondientes al inmueble, inclusive las que tengan carácter extraordinario o de emergencia, debiendo entregar el importe al locador antes de los ..... días del vencimiento del plazo de pago. El incumplimiento de estos pagos dará derecho al locador a obtener el desalojo del bien y a retribuirse los daños y perjuicios que se ocasionen.

**N) Mejoras o reformas:** las partes convienen que el locatario efectuará los arreglos y mejoras siguientes: ....., pudiendo igualmente efectuar las modificaciones edilicias referidas a ..... Cualquier otra mejora o reforma deberá ser autorizada por el locador. (Las mejoras separables, una vez vencido el plazo de locación, están sujetas al derecho preferente de compra por parte del locador siempre que esté dispuesto a pagar el mismo precio y en las mismas condiciones que ofrezca un tercero; el locador puede reservarse la propiedad de estas mejoras).

**Ñ) Opción de compra por parte del inquilino:** mientras se encuentre en vigencia este contrato locativo, el locatario tendrá derecho preferente de compra, si el locador decidiera vender el inmueble; el locatario, para hacer valer este derecho, deberá pagar el precio y en las mismas condiciones de venta que ofrezca un tercero interesado.

**O) Transferencia del contrato:** se puede prever en los contratos de locación –generalmente de locales u oficinas, etc.– la transferencia de éstos por una vez, durante la vigencia, o las eventuales prórrogas dispuestas de común acuerdo, a personas



o antes que ofrezcan garantías morales y materiales no inferiores al primer locatario. No obstante, éste quedará obligado hasta tanto reciba el locador el acuerdo definitivo que se instrumentará al efecto.

**P) Rescisión a favor del locatario:** contractualmente puede acordar la rescisión a favor del locatario. Para ello, puede prever que el locatario podrá rescindir sin cargo alguno siempre y cuando avise al locador dentro de un plazo determinado (se fija en el contrato). Lo expuesto se aplica a las locaciones comerciales, de oficinas, etc., no así en el caso de viviendas, que faculta tal rescisión al locatario luego de los seis primeros meses de la fecha del contrato de locación.

**Q) Pago de alquileres en entidades financieras:** las partes pueden acordar que el locatario deposite el monto del alquiler en una cuenta corriente o caja de ahorro. En el contrato debe indicarse el banco, el número de cuenta del titular de ésta; el locador notificará por medios fehacientes cualquier cambio que se produzca en los datos mencionados. Puede preverse que el locador canjeará las boletas de depósito por el recibo del alquiler (por mes, cada dos meses, etc.) o que tales boletas tienen validez de recibo directo.

**R) Publicidad:** se deja expresa constancia de que los lugares adaptados para espacios publicitarios serán explotados exclusivamente por el locador, no teniendo el locatario ningún derecho a retribución o usufructo.

**S) Teléfono. Titularidad y uso:** la unidad locada tiene el servicio telefónico N° ....., inscripto en la empresa ....., a nombre de ....., con categoría ....., Las partes acuerdan que queda como accesorio de este contrato locativo el pago del abono mensual y de cualquier rubro extra o especial por cuenta del locatario. El locatario, junto con el locador, se obliga a realizar los trámites ante las autoridades de dicha empresa para que la titularidad del servicio quede resguardada en favor del locador. Los gastos que demanden los pagos de impuestos, tasas y de cualquier otra suma que corresponda a los trámites de las figuraciones, las necesarias transferencias administrativas y el retorno a la figuración con el nombre del locador, se-

rán pagados por el locatario. Si por causas imputables al locatario se produjera la interrupción o la pérdida del servicio, dará derecho al locador a rescindirle el contrato de locación y a exigir del locatario los daños y perjuicios; queda fijada, como indemnización convencional la suma de ..... pesos (\$ ..... ). Si el daño fuera mayor, el locador podrá demandar judicialmente, recibiendo la suma estipulada como a cuenta de la que definitivamente resuelva la justicia.

**T) Reuniones de consorcio:** el locatario se obliga a concurrir, junto con el locador, a las reuniones de consorcio en las que se traten cuestiones de conducta o de hecho que conspiran contra la normal convivencia del edificio. Si el locatario no concurriera a ellas queda convenido como presunción de uso abusivo de la unidad locada.

**U) Terrenos:** con el encabezamiento común, pero con estas variantes: 1) el locador da en locación al locatario un terreno que mide en total ..... metros cuadrados; con un frente de ..... metros por ..... metros de fondo, ubicado en la calle ....., n° ..... (o entre los números u otro dato identificatorio), de la ciudad de ....., provincia de .....; 2) el terreno objeto de esta locación se destinará exclusivamente a ..... (depósito, playa de estacionamiento, etc.), no pudiendo el locatario modificar el destino, ni realizar obras o mejoras, ni transferir o cederlo bajo ningún título sin el expreso consentimiento del locador. (Si hubiera algún tipo de edificación, detallar y aclarar el estado de conservación; es importante que esa edificación no sea destinada a vivienda).

**V) Transferencia del fondo de comercio** (porcentual para el locador): queda sin efecto la prohibición de transferir (si así se hubiese acordado en la cláusula del contrato) esta locación, si ésta forma parte de la transferencia del fondo de comercio, si el locatario entrega al locador el ..... por ciento ( ..... %) del monto total de la transferencia del fondo de comercio.

**W) Alquiler en dólares:** el precio del alquiler se pacta en la suma de US\$ ..... (..... dólares estadounidenses) mensuales, pagaderos por adelantado, antes del día 5 de cada mes.



El presente contrato se establece pagadero en dólares estadounidenses, en caso de admitirse legalmente, y con absoluto acuerdo entre ambas partes. En caso de existir en el futuro controversias y llegar a instancia judicial, los gastos y/o costas ocasionados estarán a cargo del locatario independientemente de la decisión judicial (puede agregarse alguna multa adicional).

**X) Incendio:** dentro "De las obligaciones del locatario" "El incendio será reputado caso fortuito hasta que el locador o el que fuere perjudicado pruebe haber habido culpa por parte del locatario, sus agentes, dependientes, cesionarios, subarrendatarios, comodatarios o huéspedes".

Es decir, el locador debe probar que el locatario fue el culpable del incendio. Existe la presunción legal de inocencia del locatario.

No habrá culpa por parte del locatario si la pérdida total o parcial de la cosa arrendada, o su deterioro, o la imposibilidad de su destino, fue motivada por caso fortuito o fuerza mayor. A su vez, se entiende por "caso fortuito" el que no ha podido preverse o que, previsto, no ha podido evitarse.

## 1.8. CONVENIO DE DESALOJO

Entre los abajo firmantes, por una parte la ....., con domicilio en la calle ....., de ....., en su carácter de propietaria del departamento sito en la calle ....., de ..... y por otra parte el señor ....., con domicilio en la calle ....., de ....., en su carácter de locatario de la mencionada unidad, se conviene en suscribir el presente "convenio de desalojo", sujeto a las siguientes cláusulas y disposiciones:

**Primera.** Las partes pactan de común acuerdo que la relación locativa que los une expirará indefectiblemente el día ..... del mes de ..... del año .....

**Segunda.** El alquiler mensual que el locatario deberá abonar por el lapso fijado en la cláusula anterior será: hasta el ....., de ..... pesos (\$ ..... ). El alquiler mensual para los restantes meses será actualizado de acuerdo con la variación que sufra el índice del salario del peón industrial de la Ciudad de ....., correspondiente al período que media entre el ..... y el ..... (en caso de admitirse legalmente). El locatario pagará el alquiler mensual por adelantado, del

1 al 5 de cada mes en el domicilio de la propietaria o donde ésta lo indique. El atraso o la falta de pago en término decretará la mora automática y de pleno derecho, quedando la propietaria en libertad para pedir el inmediato lanzamiento.

**Tercera.** El no cumplimiento del locatario en el plazo de entrega del bien locado devengará en favor de la propietaria, una multa diaria de ..... pesos independiente del alquiler que el locatario estuviera abonando en ese momento, así como también de los derechos de la propietaria de requerir el pertinente lanzamiento sin necesidad de interpelación judicial o extrajudicial, ni trámite previo alguno.

**Cuarta.** El presente convenio se celebra de acuerdo con los términos de los artículos pertinentes del Código Civil y de la ley de locaciones urbanas. El mismo es irrevocable y las partes quedan facultadas para pedir su homologación con eventual ejecución.

**Quinta.** Para todos los efectos legales del presente convenio, las partes renuncian expresamente a cualquier otro fuero o jurisdicción que pudiere corresponderles y se someten al de los Tribunales de la Justicia Nacional Especial en lo Civil y Comercial de la Ciudad de ..... y constituyen domicilio en los consignados en el encabezamiento, donde serán válidas todas las notificaciones. En prueba de conformidad con cuanto antecede, se firman ..... ejemplares de un mismo tenor, en ....., a los ..... días del mes de ..... de dos mil .....

## 1.9. FÓRMULAS DE USO CORRIENTE

### A) Autorización para locar inmuebles

Por la presente autorizo al señor ..... (o a la firma ....) a que se encargue de locar el departamento (o casa) de mi propiedad, ubicado en la calle ....., n° ..... de ....., cuyos ambientes y medidas son los siguientes ..... Con una superficie cubierta de ..... metros cuadrados (si fuera amueblado y con enseres, hacer un detalle).

El precio del alquiler mensual será de ..... pesos (\$ .....) por los primeros ..... meses, actualizando el importe trimestral conforme al índice de precios mayoristas (o



cualquier índice de actualización, en caso de admitirse legalmente). La duración del contrato será de ..... meses (pueden preverse ulteriores renovaciones).

La propiedad se entrega desocupada y en perfecto estado de conservación e higiene; quien suscriba el contrato de locación debe mantenerla en el estado actual y efectuar las reparaciones que el uso normal de los artefactos así lo requieran como todo otro desperfecto imprevisto que la afectare o afectase a las propiedades linderas.

El futuro locador deberá prestar la fianza respectiva, cuya solvencia moral y material deberá asegurar el autorizado, además de un depósito de ..... pesos (\$ ..... ) como garantía, que será devuelto al concluir el contrato de locación, sin interés y que no será aplicable al pago de los alquileres caídos.

El señor ..... deberá comunicar con suficiente antelación el día, el lugar y la hora en que se suscribirá el contrato de locación respectivo (puede determinarse en el domicilio del autorizado).

Reconozco al señor ..... una comisión del ..... por ciento (..... %) del monto total de los alquileres, tomando como base el primer importe fijado para éstos. El importe que resulte lo haré efectivo en el momento de suscribir el contrato de locación.

La presente autorización es válida por ..... días hábiles, o sea, que vence el día ..... de ..... de ..... y tiene el carácter de exclusiva; en consecuencia, en ese lapso me comprometo a no gestionar directa o indirectamente la locación del departamento. Vencido el plazo, sin haber locado la propiedad, esta autorización quedará nula, no teniendo el señor ..... (o la firma autorizada) derecho a percibir suma alguna por ningún concepto.

De plena conformidad, se firman ..... ejemplares de un mismo tenor y a un solo efecto, en la ciudad de ..... a los ..... días del mes de ..... de .....

(Firma del autorizante y del autorizado)

## **B) Recibo de reserva**

*Nota:* cuando existen varios interesados, se extiende este recibo a los efectos de las averiguaciones respecto de la sol-

vencia moral y material del futuro locador y su fiador, para luego decidir a quién se locará el inmueble.

Localidad .....

Recibí del señor ..... (si es para una empresa, indicar el poder o contrato que lo faculta, con mención del escribano interviniente, datos del libro y folio) la suma de ..... pesos (\$ ..... ) en concepto de reserva por la locación del departamento ubicado en la calle ....., n° ....., dto. ...., piso ..... de la ciudad de ..... por el tiempo que demanda la información respecto a su solvencia moral y material y las del fiador propuesto. En el caso de no ser satisfactorias, este importe le será devuelto en un plazo de ..... días hábiles (tres, cinco o más si las distancias lo requieren), sin ningún tipo de interés. De aceptarse, el importe mencionado se tomará como a cuenta de la seña por la locación en recibo aparte que se extienda a tal efecto.

### **C) Recibo en concepto de seña**

Recibí del señor ..... (si representa a una empresa, aclarar el contrato o poder presentado, escribano interviniente, libro y folio del registro) la suma de ..... pesos (\$ ..... ) en concepto de seña por la locación del departamento ubicado en la calle ....., n° ..... ciudad de ....., cuyo contrato deberá firmarse dentro de los ..... días (generalmente cinco), a partir de la fecha, en ..... (domicilio del autorizado). De no presentarse el señor ..... a suscribirlo dentro del plazo fijado, automáticamente perderá la seña sin necesidad de notificación alguna por parte del suscrito.

(Firma del autorizado)

### **D) Depósito de garantía (recibo)**

*Nota:* puede incluirse en el contrato de locación este depósito, agregando que sirve el presente de recibo y establecerse la devolución al concluir el contrato.

Recibí del señor ..... (si es una empresa, igual que los recibos anteriores) la suma de ..... pesos (\$ ..... ) en concepto de depósito de garantía correspondiente a la locación del



departamento, de mi propiedad, ubicado en la calle ....., N° ....., dto. ..., ciudad de ....., según el contrato de locación suscrito el día ..... de ..... de ..... Este importe será devuelto sin interés y es inaplicable al pago de alquileres caídos, al concluir con el contrato indicado, descontando los gastos de reparación del inmueble y de los artefactos sanitarios por deterioros debido al mal uso.

(Firma del propietario)

### **E) Inventario**

De conformidad a lo convenido en el contrato de locación, celebrado el día ..... de ..... de ....., en cláusula ....., el locador, señor ..... y el locatario, señor ....., certifican que en este acto se efectiviza la tenencia del inmueble locado, y de común acuerdo, establecen que los bienes que forman parte del inmueble (o de la unidad) se hallan en perfecto estado de uso y funcionamiento. En consecuencia, si al desocupar la unidad faltare alguno de estos bienes o ellos presentaren desperfectos, el locatario y su fiador, en forma indistinta, deberán pagar el importe de los gastos necesarios para que dichos bienes se restituyan en el estado que presentan en la actualidad.

#### **Cocina**

- Una (1) cocina, marca ....., modelo ....., de ..... hornallas con horno visor y parrilla, con todos sus complementos.
- Una (1) mesada de ....., con piletta de acero inoxidable, con ..... canillas, con ..... cajones y ..... puertas corredizas.
- Un (1) armario colgante, tipo alacena, de metal de ..... estantes y ..... puertas corredizas.
- Un (1) calefón, marca ..... de ..... lts. de capacidad.

#### **Cuarto de baño**

- Un (1) lavatorio tipo ....., enlozado, con ..... canillas, color ...

- Una (1) bañera enlozada, color ....., con ..... canillas, con lluvia.
- Un (1) inodoro, marca ....., con asiento y tapa de ..... de color
- Un (1) bidet, marca ....., color ....., con canillas.

### **Living-comedor**

- Un (1) aplique de ....., con sus respectivas lamparillas y pantallas.
- Un (1) espejo de vidrio biselado, formato ..... cm por ..... cm, con marco de ..... y cadena colgante.

En ....., a los ..... días de ..... de .....

### **F) Fianza**

*Nota:* lo relativo a la fianza que debe prestar el locatario puede incluirse dentro del mismo contrato de locación, o bien, por instrumento aparte, como el modelo presente.

El suscripto ....., documento de identidad (especificar) n° ....., domicilio real y legal en la calle ....., n° ..... de ....., se constituye por intermedio de este documento en fiador, liso, llano, solidario y principal pagador de los alquileres correspondientes a la propiedad inmueble ubicada en la ciudad de ....., calle ....., n° ..... durante el tiempo que, en calidad de locatario, goce de ella el señor ..... según el contrato de locación celebrado con el señor ....., de fecha ..... de ..... a partir del mes de ..... de ....., sea cual fuere el número de mensualidades que el locatario adeudare, en las condiciones de pago pactadas en el contrato señalado. Renuncio expresamente a recusar sin causa y al beneficio de excusión y división, razón por la cual me obligo a pagar los alquileres a la sola presentación del recibo respectivo, siempre y cuando el señor ..... (el locatario) no lo hiciere tal como quedó establecido en el citado contrato. Para cualquier acción legal a que dé lugar este compromiso, me someto a la jurisdicción de la justicia ordinaria de ..... renunciando expre-



samente a cualquier otra jurisdicción o fuero que eventualmente me corresponda.

Lugar y fecha

(Firma)

## **1.10. NOTIFICACIONES ENTRE LAS PARTES**

### **A) Notificación del locador por roturas y desperfectos**

Señor ....., domicilio ....., notifico a Ud. que en el día de la fecha se ha producido ..... (señalar qué rotura o desperfecto, detalladamente), habiendo procedido al arreglo inmediato de ello, con un costo de \$ ..... (..... pesos) (si el contrato dispone que estos arreglos corren por cuenta del locatario, no corresponde hacer notificación alguna).

### **B) Informe sobre cesión de contrato**

Notifico por la presente que he procedido a ceder el contrato de locación por ..... (local, oficinas, etc.), ubicado en ....., objeto de nuestro contrato de fecha ....., Y de conformidad con su cláusula ....., procedo a notificar los datos del cesionario y el aval correspondiente (nombre, apellido, razón comercial, domicilio, documento, etc.), rogándole que me informe sobre su definitiva aceptación a los efectos de redactar el documento de cesión.

### **C) Intimación por falta de pago de alquileres (vale también para las expensas a cargo del locatario)**

Señor ....., domicilio (real y legal) ....., intímolo a pagar la suma de \$ ..... (..... pesos), correspondientes a los alquileres de los meses ..... de ....., adeudados a la fecha, más la suma de \$ ..... (..... pesos) (por intereses, multas convenidas, actualización monetaria, otros gastos), dentro de los ..... días corridos (en locación de viviendas diez días), en mi domicilio ....., dentro del horario siguiente ....., Caso contrario iniciaré la demanda de desalojo.

**D) Intimación al fiador de la locación**

Notifico al señor ....., domiciliado en ....., dado su carácter de avalista, que en el día de la fecha, intimé al señor ..... al pago de los alquileres adeudados, según resulta del contrato de locación celebrado el ..... De no cumplir en el plazo estipulado con el pago de la deuda, iniciaré demanda de desalojo al citado y a usted como avalista de éste.

**E) Restitución del inmueble por vencimiento del plazo contractual**

Señor ....., habiendo vencido el contrato de locación que regulaba nuestra relación, intímole la restitución del inmueble en las condiciones establecidas para esta circunstancia; deberá entregar la unidad en un plazo máximo de ..... días. De lo contrario, accionaré judicialmente y lo responsabilizo por los daños y perjuicios, así como por el lucro cesante que ocasione su proceder.

**F) Intimación por abandono de la locación**

Señor ....., habiendo incurrido en abandono de la locación, según contrato de fecha ....., intimo la inmediata restitución del inmueble, así como el pago de los alquileres caídos. Caso negativo, accionaré judicialmente, responsabilizándolo por los daños y perjuicios, así como por el lucro cesante.

**G) Intimación por sublocación o cesión del contrato no prevista**

Señor ....., domicilio ....., habiendo comprobado fehacientemente la sublocación a que sometió al inmueble cuya locación convenimos según contrato del ....., intimo en un plazo de ..... horas a regularizar la situación, caso contrario consideraré como rescindido el contrato por su exclusiva culpa, accionando judicialmente el desalojo y responsabilizándolo por los daños y perjuicios que su accionar provoque.



### **H) Ejercicio de la opción de compra**

Señor ....., de conformidad con la cláusula contractual que determina la prioridad de compra por su parte de la unidad locada, le notifico que el precio de venta es de \$ ..... (pesos .....), pagaderos ..... (según se disponga); deberá informarme dentro del plazo máximo de ..... días si hará uso de tal opción.

### **I) Notificación de rechazo de intimaciones**

Señor ....., rechazo términos de su colacionado n° ..... (o carta documento), puesto que ..... (aclarar el motivo del reclamo y las razones contractuales o legales que fundamenten el rechazo liso y llano del reclamo).

## **1.11. PLAZOS DE LOCACIÓN DE INMUEBLES**

Para los contratos que se celebren a partir de la vigencia de la presente ley, el plazo mínimo de las locaciones con destino a vivienda, con o sin muebles, será de dos años. Dicho plazo mínimo será de tres años para los restantes destinos. Los contratos que se celebren por términos menores serán considerados como formulados por los plazos mínimos precedentemente fijados.

La ley faculta al locatario a rescindir el contrato antes del término convenido transcurridos los seis primeros meses de vigencia de la relación contractual. Para ello, es menester notificar en forma fehaciente al locador con una antelación mínima de sesenta días de la fecha en que se devolverá el inmueble alquilado.

La opción de rescisión ejercitada durante el primer año de vigencia del contrato obliga al locatario a indemnizar al locador en una suma equivalente a un mes y medio del alquiler vigente al momento de reintegrar la vivienda. Si fuese *a posteriori* de dicho plazo, la indemnización se reduce a un solo mes.

El contrato de locación no puede hacerse por un plazo mayor de diez años. El que se hiciere por mayor tiempo quedará concluido a los diez años.

### CUADRO DE PLAZOS

| Plazos mínimos                    | DESTINO                                                                                                                                                                               |
|-----------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 3 años                            | Comerciales no habitacionales. Mixtos. Profesionales. Oficinas. Consultorios. Clubes. Mutuales.                                                                                       |
| 2 años                            | Habitacionales. Viviendas y dependencias amobladas. Locatarios encubiertos en calidad de huéspedes.                                                                                   |
| Sin mínimo legal                  | Embajadas. Consulados. Organismos internacionales. Para personal diplomático y/o consular. Turismo. Mercados. Ferias. Estado Nacional, provincial o municipal. Baldíos. Exposiciones. |
| De acuerdo con el periodo de pago | Cocheras                                                                                                                                                                              |

## 2. GARANTÍAS

### 2.1. GARANTÍA COMPRADA

Esta garantía produce una grave lesión sobre la buena fe con que deben celebrarse e interpretarse los contratos.

Los riesgos que asume el locador al aceptar una garantía comprada se agudizan con respecto a los que tiene cualquier garantía.

El inmueble que es objeto de este tipo de actividad corre el peligro de estar embargado o hipotecado. Al trabar embargo sobre el inmueble constituido en garantía, las posibilidades de resarcimiento ante el incumplimiento del locatario, al ser vendida varias veces, el riesgo de incobrabilidad aumenta notablemente.

Un vendedor de garantías puede ofrecer un inmueble en varios contratos; por lo tanto, no es descabellado pensar que se traben sobre éste más de un embargo. Sólo el primer embargante tiene la posibilidad de cobrar la totalidad de su crédito; los embargantes posteriores sólo pueden acceder a la re-



partición del saldo. Para evitar este tipo de problemas se ha establecido un sistema para detectar garantías compradas en el ámbito de la ....., a través del Registro Nacional de la Propiedad Inmueble. El procedimiento consiste en presentar una solicitud, denominada "Solicitud sobre frecuencia de informes requeridos respecto de inmueble determinado". Mediante la presentación de ésta, el Registro informa qué cantidad de certificados de dominio se han solicitado sobre un inmueble determinado en los noventa días previos a su expedición. Si no se han pedido informes durante ese período, se puede presumir que la garantía no es comprada. El certificado de dominio registra si sobre un inmueble entregado en garantía recaen embargos o hipotecas, o bien, si se trata de un bien de familia, por lo tanto, inembargable.

El trámite puede ser realizado por una empresa inmobiliaria, por un particular, siempre que lleve la firma de un escribano, abogado o martillero público.

Con estas pautas se intenta restablecer la regla de la buena fe en contratos, y ello es muy importante, ya que las maniobras mencionadas afectan no sólo a los locadores sino también a los locatarios. El locador no recibe garantía segura alguna y el inquilino abona una garantía que en última instancia no es tal. En síntesis, se defrauda la buena fe de las partes intervinientes.

## 2.2. SISTEMA DE GARANTÍA

El sistema de garantía de alquileres funciona basado en la emisión de una póliza de seguros de caución y tiene como finalidad eliminar o desterrar los efectos perniciosos de las garantías compradas.

Es indudable que la institución del seguro no contribuye a aliviar las carencias de las personas con escasos o menores recursos, tanto porque los costos se mantienen elevados o bien porque no es fácil acceder a la póliza correspondiente.

Es necesario aclarar que este tipo de seguro no es obligatorio; es privativo del propietario exigir la garantía que considere adecuada y necesaria.

El mecanismo en vigencia autoriza a las compañías de seguros a emitir pólizas como un aumento en la cobertura de riesgo a favor del propietario, facilitando también al inquilino el acceso a la vivienda.

### **Características**

- 1) Es un sistema de contratación de alquiler a través de un seguro de garantía.
- 2) El costo del sistema normalmente está compuesto por:  
a) dos meses de alquiler; b) una suma determinada y fija en concepto de gastos administrativos (solicitud de informes, certificación de firma, etc.).
- 3) Las normas legales aplicables son las del Código Civil.
- 4) El riesgo cobertura abarca: a) alquileres impagos más la multa pactada; b) daños derivados por el mal uso del inmueble.
- 5) El monto asegurado está dado por el límite máximo establecido en el contrato.
- 6) La determinación del siniestro y el pago de la indemnización son las dos caras de una misma moneda. La rescisión por incumplimiento culpable del inquilino, a través de una carta-documento o telegrama intimando el desalojo, si subsistiere la ocupación del inmueble. La compañía de seguros debe pagar mes a mes la suma asegurada hasta el total.

### **2.3. PÓLIZA DE SEGURO DE CAUCIÓN PARA GARANTÍAS DE ALQUILERES (INMUEBLES)**

#### **CONDICIONES PARTICULARES**

PÓLIZA N°.....

....., en adelante llamado el Asegurador, con domicilio en ....., en su carácter de fiador solidario, con renuncia a los beneficios de excusión y división, con arreglo a las Condiciones Generales transcritas más adelante y a las Particulares que seguidamente se detallan: asegura a ....., con domicilio en ....., en adelante llamado el Asegurado, el pago efectivo de hasta las sumas máximas abajo indicadas, que resulte obligado a efectuarle a ....., en adelante el Tomador, como con-



secuencia del incumplimiento de las obligaciones derivadas del contrato de locación del bien inmueble que a continuación se detalla:.....

Especificaciones del contrato:

Capitales asegurados para los diferentes supuestos indicados en el art. 2 de las condiciones generales:

inc. a) pesos

inc. b) pesos

El presente seguro regirá desde las .... horas del día .... de .... de ..... hasta la extinción de las obligaciones del Tomador, que son materia de esta póliza.

Lugar y fecha

## CONDICIONES GENERALES

### *Ley de las partes*

1. Las partes contratantes se someten a las condiciones de la presente póliza como a la ley misma. Las disposiciones de los Códigos Civil y de Comercio y demás leyes se aplicarán en las cuestiones no contempladas en esta póliza. En caso de discordancia entre las Condiciones Generales y las Particulares, predominarán estas últimas.

### *Riesgos cubiertos*

2. Por la presente póliza y hasta el monto máximo indicado en las Condiciones Particulares, se cubren:

a) los alquileres impagos por el período de vigencia establecido en el contrato de locación indicado en las Condiciones Particulares y las multas pactadas en el mismo, con la limitación en ellas especificadas. Sólo se reconocerá como monto del alquiler el pactado originalmente en términos nominales, quedando excluido cualquier reajuste o indexación que se hubiere convenido;

b) la sustitución del depósito de garantía exigido por el Asegurado al Tomador, según lo establecido en el contrato de locación indicado en las Condiciones Particulares. Esta cobertura

ra no podrá ser afectada por el cobro de alquileres o multas en que pudiera incurrir el Tomador.

### ***Riesgos excluidos***

3. Queda entendido y convenido que el Asegurador quedará liberado de toda responsabilidad respecto del Asegurado, en todos los casos en que las disposiciones legales y contractuales aplicables establezcan la dispensa o irresponsabilidad del Tomador.

### ***Suma asegurada***

4. La suma asegurada indicada en las Condiciones Particulares constituirá el límite máximo de la responsabilidad del Asegurador.

### ***Obligaciones del asegurado***

5. El Asegurado deberá dar aviso al Asegurador de los actos u omisiones del Tomador que, a su juicio, den lugar a la indemnización estipulada en esta póliza, dentro de un plazo estricto de cinco días de haber tomado conocimiento de aquéllos con arreglo a las disposiciones legales y contractuales pertinentes, e iniciará simultáneamente todas las acciones legales que le competan contra el Tomador, so pena de caducidad de los derechos indemnizatorios emergentes de esta póliza. Asimismo, el Asegurado deberá mantener informado al Asegurador sobre el trámite de las acciones legales que haya emprendido contra el Tomador, como consecuencia del incumplimiento denunciado, quedando facultado el Asegurador para controlar la marcha de dicho proceso.

### ***Modificación del riesgo***

6. Las modificaciones o alteraciones del contrato especificado en las Condiciones Particulares que el Asegurado conviniere con el Tomador sin consentimiento previo del Asegurador hacen nulo el seguro.



### ***Configuración y determinación del siniestro***

7. El Asegurado tendrá derecho a exigir al Asegurador el pago correspondiente, en caso de rescisión del contrato por incumplimiento culpable del Tomador de sus obligaciones garantizadas por esta póliza. Debidamente notificado este último, y siempre que haya resultado infructuosa la intimación extrajudicial de pago al mismo, hecha por medio fehaciente por el primero, sin necesidad de otra interpelación judicial o extrajudicial, ni acción previa contra sus bienes puede accionar,

Reunidos los recaudos indicados en el párrafo anterior, el siniestro quedará configurado y tendrá como fecha cierta la de recepción por parte del Asegurador de la documentación que los acredite fehacientemente.

### ***Pago de la indemnización***

8. Configurado y acreditado el siniestro en los términos de la cláusula anterior, el Asegurador hará efectivo al Asegurado el pago de la suma correspondiente dentro de los quince días.

En el concepto cubierto en el inc. a) del art. 2 y subsistiendo la ocupación del inmueble luego de haber intimado al Asegurado formalmente su desalojo por vía extrajudicial, el Asegurador le irá abonando los importes correspondientes a cada período mensual adeudado por el Tomador a medida que se devenguen, hasta que se produzca su lanzamiento o se alcance el límite de la suma máxima asegurada que fijan las Condiciones Particulares.

Los derechos que corresponden al Asegurado contra el Tomador, en razón del siniestro cubierto por esta póliza, se transfieren al Asegurador hasta el monto de indemnización abonada por éste.

### ***Prescripción liberatoria***

9. Los derechos indemnizatorios que acuerda la presente póliza prescriben al año de la fecha de haber acaecido el incumplimiento del Tomador, con arreglo a las disposiciones legales y contractuales de aplicación.

### ***Jurisdicción***

10. Las cuestiones judiciales que se susciten entre el Asegurador y el Asegurado con motivo de la aplicación de este contrato serán sometidas a conocimiento y decisión de los jueces competentes de la ciudad capital de la jurisdicción política en que se domicilia el Asegurado.

### ***Comunicación y términos***

11. Toda comunicación entre el Asegurador y el Asegurado deberá realizarse por carta documento o telegrama colacionado. Todos los términos y plazos se computarán por días hábiles.

### ***Validez del seguro***

12. Queda entendido y convenido que la presente póliza mantiene su pleno vigor aún cuando el Tomador no hubiera abonado el premio respectivo en las fechas convenidas.

## **2. ELEMENTOS DE UNA OPERACIÓN FINANCIERA**

Para analizar una operación financiera debemos tener presente los siguientes conceptos:

**Plazo.** Tiempo que transcurre desde el momento en que se realiza la operación hasta el final de la misma.

**Costo.** Cantidad de dinero que se necesita para realizar la operación.





## **CAPÍTULO 8**

### **CÁLCULO FINANCIERO**

#### **1. CONCEPTOS BÁSICOS**

Básicamente, la matemática financiera estudia las modificaciones cuantitativas que, a través del tiempo, se producen en los capitales financieros y, justamente, dichos cambios se dan por la incidencia del interés que cada inversión produce.

El cálculo financiero utiliza los elementos necesarios con el objeto de determinar los nuevos capitales financieros que pueden encontrarse a partir de una determinada inversión.

La tasa de interés es el beneficio que genera una unidad de capital, \$ 1, en una unidad de tiempo,  $n$ , que es el período de tiempo al final del cual se acreditan los intereses. Se la indica con la letra "i".

La tasa de interés que se paga a los inversores se denomina pasiva y la que se cobra a quienes toman créditos, tasa activa.

#### **2. ELEMENTOS DE UNA OPERACIÓN FINANCIERA**

Para analizar una operación financiera tenemos los siguientes elementos:

a) Capital original o inversión original o capital invertido. Valor que se invierte hoy para obtener una ganancia al final de los  $n$  periodos ( $C_0$ );

b) Tiempo. Período que transcurre desde el momento inicial de la inversión hasta el final de la misma ( $n$ );

c) Monto o valor futuro. Valor final de la inversión ( $C_n$ );



d) Tasa de interés. Precio que se percibe o paga por el uso del dinero. Refleja el retorno de la inversión realizada. Se mide en tanto por uno. En síntesis, ganancia que se obtiene por cada peso colocado durante cada período en que se acrediten intereses ( $i = (R/100)$ );

e) Interés. Suma de dinero que refleja la diferencia entre el valor original de la inversión ( $Co$ ) y su valor final ( $Cn$ ).

### 3. CLASIFICACIÓN DE LAS OPERACIONES FINANCIERAS

#### 3.1. Operaciones simples con régimen simple de interés

Los intereses se calculan siempre sobre la inversión original; es decir, es una variación cuantitativa de un solo capital.

##### 3.1.1. Capitalización

Relación que expresa la situación de un valor de hoy y un valor futuro; es decir, de acuerdo con lo expresado anteriormente de  $Co$  a  $Cn$ , o bien un desplazamiento hacia el futuro partiendo de un valor actual o presente

##### 3.1.1.1. Cálculo de interés simple

$$I = Co \cdot i \cdot n$$

$$\therefore Co = \frac{I}{i \cdot n}$$

$$i = \frac{I}{Co \cdot n}$$

$$n = \frac{I}{Co \cdot i}$$

### 3.1.1.2. Cálculo del monto a interés simple

$$C_n = C_0 + I$$

$$\therefore C_n = C_0 + C_0 \cdot i \cdot n$$

$$\therefore C_n = C_0 (1 + i \cdot n) \quad (1 + i \cdot n) = \text{factor de capitalización}$$

$$\therefore C_0 = \frac{C_n}{1 + i \cdot n}$$

Y así, traspasando términos, se elaboran las fórmulas restantes.

### 3.1.2. Actualización

Desplazamiento en el tiempo desde el futuro hacia atrás.

El valor nominal (N) o valor futuro de una operación se desplaza hacia el presente y se obtiene el valor actual (V) a través de una tasa de interés que se cobra anticipadamente y que se denomina tasa de descuento (d).

El factor de actualización es:

$$\frac{1}{1 + d \cdot n} = (1 + i \cdot n)^{-1}$$

#### 3.1.2.1. Cálculo del descuento comercial (Dc) o bancario

Descuento usual. Es el cálculo de los intereses sobre el valor nominal del préstamo, recibándose la diferencia entre el valor del préstamo y los intereses. Es decir, se produce el descuento anticipado de los intereses. La tasa de interés adelantada o tasa de descuento se aplica sobre un valor futuro N.

d es la tasa de interés adelantada o tasa de descuento

$$D_c = N \cdot d \cdot n$$



### 3.1.2.2. Cálculo del valor actual o presente (V). Cantidad de dinero que realmente se recibe

$$V = N - Dc$$

$$\therefore V = N (1 - dn)$$

$$\therefore N = \frac{V}{1 - dn}$$

### 3.1.2.3. Cálculo del descuento racional (Dr)

El cálculo de los intereses se realiza sobre el valor actual, sobre el valor real que se recibe. Es decir, es el interés simple del valor actual (V). Se aplica sobre V la tasa de interés vencida (i):

$$Dr = V \cdot in$$

## 3.2. Operaciones simples con régimen compuesto de intereses

Los intereses producidos al final de cada período de capitalización al cual se refiere la tasa de interés se adicionan al capital inicial generando nuevos intereses. Se llaman también acumulativos porque los intereses se van incorporando periódicamente

### 3.2.1. Capitalización

#### 3.2.1.1. Cálculo del interés compuesto

$$Ic = Co [(1 + i)^n - 1]$$

#### 3.2.1.2. Cálculo del monto compuesto

$$Cn = Co (1+i)^n$$

$$(1+i)^n = \text{Factor de capitalización}$$

$$Cn = Co + Ic$$

$$\therefore Co = \frac{Cn}{(1+i)^n}$$

$$I_c = C_n - C_o$$

$C_n$  = valor futuro =  $C_o + I_c$ ;

$C_o$  = capital inicial o inversión inicial o valor actual o valor presente;

$i$  = tasa de interés periódica.

### 3.2.2. Actualización

#### 3.2.2.1. Cálculo del valor actual o presente ( $V'$ )

$$V' = N(1-d)^n$$

$V'$  = es el valor actual de \$ 1 que debe pagarse dentro de  $n$  periodos a la tasa de descuento  $d$ .

$$\therefore N = \frac{V'}{(1-d)^n}$$

#### 3.2.2.2. Valor de la tasa de descuento en función de la tasa de interés

$$d = \frac{i}{1+i}$$

#### 3.2.2.3. Valor de la tasa de interés en función de la tasa de descuento

$$i = \frac{d}{1-d}$$

### 3.3. Capitalización subperiódica

Operaciones en las cuales no coinciden el período de capitalización con el tipo expresado de la tasa de interés.



### 3.3.1. Capitalización subperiódica con tasas proporcionales

Son aquellas capitalizadas subperiódicamente que producen al final del tiempo de la inversión un monto mayor que el que se obtiene aplicando la tasa nominal periódica. Por ejemplo: tasa periódica = 0,20 % anual; subperíodo de capitalización semestral; el valor de la tasa proporcional será = 0,10 %.

En otros términos, entre dos tasas de interés correspondientes a distintos períodos existe la misma relación que entre sus períodos.

#### 3.3.1.1. Tasa efectiva

Es aquella que, capitalizada una única vez en el período, da como resultado un monto igual al que se obtiene al capitalizar en forma subperiódica la tasa proporcional a la nominal. Es decir, el monto que la misma produce es igual al obtenido con la tasa nominal capitalizada en forma subperiódica:

$$i' = \left(1 + \frac{i}{m}\right)^m - 1$$

$m$  = frecuencia de capitalización

$i$  = rendimiento anual efectivamente percibido

### 3.3.2. Capitalización subperiódica con tasas equivalentes

Son aquellas que, capitalizadas en distintas unidades de tiempo, al final de la inversión producen igual monto. Difieren en las frecuencias de capitalización. En otros términos, cuando dos tasas de interés correspondientes a distintos períodos aplicados a iguales capitales producen los mismos intereses en igual tiempo:

$$(1 + i_{(m)})^m = (1 + i) \quad \text{Relación entre tasas equivalentes}$$

$$i = (1 + i_{(m)})^m - 1$$

Cálculo de la tasa de interés conociendo  $i_{(m)}$

## 4. REEMBOLSOS DE PRÉSTAMOS. SISTEMAS DE AMORTIZACIÓN

Amortizar una deuda significa aplicar algún procedimiento que permita extinguirla. Cuando se trata de sucesión de capitales financieros, la amortización de la deuda se hace durante varios períodos.

### 4.1. Sistema de amortización progresivo o francés

Las cuotas de amortización ( $c$ ) son constantes, es decir, iguales y consecutivas durante los  $n$  períodos previstos para su amortización.

Por ejemplo:  $c_1 = c_2 = c_3 = \dots = c_{n-1} = c_n$

Cada cuota está compuesta por dos subcuotas.

#### 4.1.1. Cuota de interés

Es decreciente porque se calcula sobre el saldo de la deuda.

#### 4.1.2. Cuota de amortización

Es creciente para que la cuota ( $c$ ) pueda ser constante:

$$V = c \cdot a(1, n, i)$$

$V$  = valor del préstamo;

$c$  = cuota;

$n$  = cantidad de períodos;

$i$  = tasa de interés sobre saldos.

$$C = V \cdot a(1, n, i)^{-1}$$

### 4.2. Tasa de interés directa cargada

#### 4.2.1. Directo

Es el cálculo sobre el valor total de una deuda antes que se determine el valor de cada cuota que se va cancelando. La cuota es igual a la  $n$  parte del monto a interés simple de la deuda primitiva:



$$C = \frac{V(1, n, r) \cdot (1+rn)}{n}$$

$c$  = cuota de interés directo

$r$  = tasa de interés directa

$n$  = cantidad de períodos

$$r = a(1, n, i)^{-1} - \frac{1}{n}$$

Expresa que la tasa directa cargada de interés es igual al valor de la cuota de \$1 que se obtiene en el sistema francés, menos el inverso del número de períodos.

#### 4.2.2. Relación entre la tasa sobre saldos y la tasa directa

$$\frac{i(1+i)^n}{(1+i)^n - 1} = \frac{1+rn}{n}$$

#### 4.3. Sistema alemán o de cuota de capital constante

Sistema de pagos periódicos de cuotas decrecientes. Cada una de éstas está compuesta por dos partes o subcuotas: una de capital y otra de interés. La primera es constante, mientras que la segunda es decreciente; por lo tanto, la cuota total es decreciente.

$$C_n = \frac{V(1, n, i)}{n} \cdot (1+i)$$

$$I_n = i \cdot V(1, n, i) \cdot 1 - (n-1) \frac{1}{n}$$

#### 4.4. Sistema americano o de las dos tasas

Sistema de pagos periódicos en el que el deudor solamente cancela los intereses, abonándose la deuda al final del plazo en un único pago.

En este sistema pueden existir diversas variantes, una de las cuales es la constitución de un fondo de amortización.

$$C = V [i + s (i, n, i')^{-1}]$$

$$V = \frac{C}{i + s (1, n, i')^{-1}}$$

#### 5. EQUIVALENCIA ENTRE LA TASA ADELANTADA Y LA TASA VENCIDA

Para calcular esta equivalencia puede utilizarse la igualdad entre ambas tasas a partir de sus rendimientos anuales.

Para conocer qué tasa vencida corresponde a una tasa adelantada conocida, puede aplicarse la siguiente fórmula:

$$i = \frac{1}{1-d \cdot \frac{n}{36.500}} - 1 \quad \cdot \quad \frac{36.500}{30}$$

donde

$i$  = tasa de interés nominal anual vencida;

$d$  = tasa de interés nominal anual adelantada;

$n$  = plazo de la operación en días.

#### 6. TASA REAL DE INTERÉS

Es la tasa de interés en función de la tasa de inflación:

$$R = \frac{1 + N}{1 + I} - 1$$

$R$  = tasa real de interés expresada en tanto por uno;

$N$  = tasa nominal de interés expresada en tanto por uno;

$I$  = tasa de inflación expresada en tanto por uno.





## CAPÍTULO 9 COMPRAVENTA INMOBILIARIA

### 1. AUTORIZACIÓN DE VENTA DE PROPIEDAD

Por la presente autorizo plenamente al señor (o a la firma .....), para que venda particularmente mi propiedad ubicada en la calle ..... n° ....., piso ....., dep. ...., entre las calles ..... y ..... de la ciudad de ....., cuyos ambientes y sus medidas son los siguientes: ..... Con una superficie cubierta de ..... metros cuadrados.

**Propiedad horizontal.** Determinar la superficie propia y la común correspondiente, así como el porcentaje para el pago de expensas y demás gastos de consorcio.

Caso de terrenos, determinar linderos o cualquier otra especificación que mejor determine su ubicación.

El precio total de venta se conviene en la suma de pesos ..... (S.....), pagaderos en .....(contado, 50 % al contado y el resto a dos años, con hipoteca en primer grado, con un interés del .....% anual; u otras condiciones y forma de pago).

La propiedad se entregará desocupada en su totalidad y sin oposición legal de terceros. Declaro, igualmente, que los títulos son perfectos, así como no tener ninguna inhibición (en el supuesto de tener inhibición, aclarar esta situación y su solución).

El señor ..... queda autorizado a suscribir el boleto de compraventa y a recibir la parte de precio correspondiente; así como a dar las facilidades, por cuenta de terceros, que posibiliten la concreción de la operación (esta cláusula puede variarse, dejando la suscripción del boleto y la percepción de la parte del precio a cargo del autorizante, pero con la participación del autorizado).



Al señor ..... le reconozco una comisión del .....% (..... por ciento) del precio total de venta, que podrá retenerse al firmar el boleto de compraventa de la parte del precio que perciba (en el supuesto de que el boleto y la percepción del dinero se hagan por el autorizante, éste deberá pagar la suma correspondiente en el momento de la firma del instrumento indicado).

La presente autorización es válida por ..... días hábiles, o sea que vence el día ..... del mes de ..... del año ..... y tiene carácter de exclusiva; por tanto, en ese lapso, me comprometo a no gestionar la venta del bien directa o indirectamente. Vencido el plazo sin haberse vendido la propiedad, esta autorización quedará nula, no teniendo el señor ..... derecho a percibir suma alguna por ningún concepto.

De conformidad se firman ..... ejemplares de un mismo tenor y a un solo efecto, en la ciudad de ..... a los ..... días del mes de ..... del año dos mil.....

Firma del autorizante (si fuese de estado civil casado, deberá firmar el cónyuge).

Apellido y nombres: .....

Documento de identidad: .....

Domicilio: ..... (tel. ....).

## 2. COMPRAVENTA

Recibí del señor ....., domiciliado en ....., documento de identidad ....., la suma de ..... pesos (\$.....), por la reserva de la propiedad .....(detallar), que se comprometo a adquirir por el precio total de pesos ..... (\$.....), pagaderos ..... (detallar la forma de pago).

El boleto de compraventa, cuyo contenido el comprador conoce y acepta, se firmará el día ..... del mes de ..... del año dos mil ....., calle ....., n° ....., of....., de la ciudad de ....., quien, en dicho acto, le cobrará el .....% (..... por ciento) del monto total de la venta, en concepto de comisión.

Si el comprador no se presenta a firmar el boleto de compraventa en la fecha señalada o la operación no se concretara por su culpa, perderá la suma entregada por esta reserva, sin necesidad de intervención judicial o extrajudicial alguna.

De conformidad se firman..... ejemplares de un mismo tenor y a un solo efecto, en la ciudad de ..... a los ..... días del mes ..... de dos mil .....

(Firman el comprador y el martillero interviniente).

### 3. BOLETO DE COMPRAVENTA

Entre el señor ....., mayor de edad, de nacionalidad ....., documento de identidad (especificar) n° ....., estado civil ....., domiciliado en la calle ....., n° ....., piso ....., dep. .... de la ciudad de ....., en adelante llamado "vendedor" y el señor ..... (los mismos datos requeridos para el vendedor), en los sucesivo llamado "comprador", de común acuerdo convienen el siguiente boleto de compraventa, que consta de las cláusulas siguientes:

*Nota:* si el bien en venta es por decisión judicial y en remate público y al mejor postor, deberá dejarse constancia de la orden del señor juez de Primera Instancia en lo ..... (agregar el fuero). Juzgado n° ..... Dr. ...., Secretaría n° ....., a cargo del Dr. ...., en los autos caratulados "..... c/..... s/....." (expediente n°.....) y transcribirse los edictos publicados en el *Boletín Oficial*.

#### 3.1. Casa

El vendedor vende al comprador y éste le compra el inmueble de la calle ....., n° ....., entre la calle ..... y la calle ..... de la ciudad de ....., distrito....., de ....., con todo lo edificado, adherido y plantado, con las medidas y linderos que figuran en el título, que el comprador declara conocer y aceptar (en el supuesto de demolición agregar: para ser demolido por su cuenta y orden).

#### 3.2. Propiedad horizontal

**Primera.** El vendedor ..... (igual que lo anterior), el departamento en régimen de la propiedad horizontal ubicado en el piso ....., letra ..... (o número), del edificio ubicado en la calle ....., n° ....., de la ciudad de ....., La superficie propia de la unidad es de ..... metros cuadrados, siendo la común de .....



con un porcentual de .....% (..... por ciento), según lo determinado en el título de propiedad que es conocido y aceptado por el comprador. El comprador acepta el estado actual de la unidad sin reserva alguna; asimismo, el comprador conoce y acepta el contenido del Reglamento de Copropiedad y de Administración y el Reglamento Interno que rige para la propiedad en que está ubicado el departamento objeto de esta compraventa.

**Segunda.** La titularidad del dominio de la propiedad objeto de esta compraventa corresponde al vendedor, señor ....., casado en primeras nupcias con ....., documento de identidad n° .....; ambos cónyuges prestan la conformidad total para esta venta ajustándose a lo establecido en el Código Civil, firmando el presente boleto.

**Tercera.** Esta operación se hace sobre la base de títulos perfectos, que no tienen origen en prescripción treintañal o veintañal, sin vicio alguno y sin ningún tipo de gravámenes, embargos, inhibiciones y deudas. Es obligación del vendedor, también, estar al día con los pagos de las expensas comunes (en caso de propiedad horizontal), tasas, impuestos y contribuciones hasta el día de la posesión (o escrituración, si ambas se efectúan en el mismo día). La propiedad será entregada totalmente desocupada; es decir, sin inquilinos, ocupantes o intrusos.

**Cuarta.** El precio total y convenido para esta operación es de ..... pesos (\$.....), pagaderos de la siguiente forma: en este acto el comprador entrega al vendedor en propias manos y en dinero efectivo la suma de ..... pesos (\$.....), a cuenta de precio y como principio de ejecución del contrato, suma por la cual el vendedor, por medio del presente, le da su formal recibo y carta de pago; a los ..... días de la fecha, el comprador entregará un diez por ciento (10 %) (u otro porcentaje), o sea, la suma de ..... pesos (\$.....) en carácter de refuerzo; el saldo, o sea la cantidad de ..... pesos (\$.....), contra la escritura traslativa de dominio y entrega de la posesión a los ..... días, o sea, el día ..... del mes de ..... de dos mil ....., ante el escribano que designe el comprador, notificándole fehacientemente al vendedor el domicilio, el día ya establecido y la hora del acto (en el supuesto que el comprador ya tuviera el escribano, dejar constan-

cia del nombre y apellido, así como del domicilio, quedando por notificar la hora en que se hará el acto).

Si se optara por usar la fórmula "seña", en lugar de "a cuenta de precio y como principio de ejecución del contrato", debe tenerse presente que en caso de que por desistimiento o por culpa no se concluyera la operación, la seña dada por el comprador no será reintegrada y no otorgará derecho a reclamo judicial o extrajudicial alguno. Si el contrato no concluyera por culpa del vendedor, éste deberá devolver la seña doblada.

Propiedad horizontal sin escriturar. En este supuesto, debe dejarse constancia de que el comprador será dueño único de la unidad que compra por medio del boleto y copropietario de las partes comunes del edificio, con un porcentaje propio del .....%, por reajustarse una vez concluida la obra. Por otra parte, debe agregarse que el comprador tomará la posesión del departamento, sin escriturar, en la fecha que lo cite el vendedor, estimándose que la construcción quedará terminada, según la empresa constructora, dentro de los ..... días de la fecha. El comprador puede rehusarse a tomar la posesión, siempre que la unidad no esté en condiciones de habitabilidad, no tenga las vías de acceso terminadas y no funcionen los servicios centrales.

Debe dejarse constancia de las cuotas (o el importe aproximado) que el comprador deberá integrar para el fondo de reserva del consorcio.

**Quinta.** De común acuerdo las partes convienen que ante el incumplimiento de concurrir en la fecha anteriormente fijada a la firma de la escritura traslativa de dominio y posesión del inmueble objeto de este contrato, se fija una multa indemnizatoria de ..... pesos (\$.....) para la parte incumplidora; en caso de transcurrir diez (10) días, a partir de la fecha en que deba escriturarse (si la fecha está fijada en la cláusula anterior de este contrato, conviene agregarla en detalle), no se haya efectivizado la escritura traslativa de dominio, el vendedor se reserva la resolución del presente contrato, de pleno derecho y sin interpelación judicial previa, pudiendo disponer libremente del inmueble o podrá pedir la escrituración por vía judicial, reservándose el derecho de solicitar daños y perjuicios. La parte compradora, transcurrido el plazo más arriba fijado, se reserva el derecho de resolución de pleno derecho y sin interpelación judicial previa, reservándose la acción por daños



y perjuicios del presente contrato o solicitar la escrituración judicial más daños y perjuicios.

**Sexta.** Las partes convienen expresa y voluntariamente que para cualquier cuestión que pueda plantearse entre ellas con motivo de este contrato, se someten a la jurisdicción de los Tribunales ordinarios de la Ciudad de ..... (o el lugar que corresponda), renunciando desde ya a cualquier otro fuero o jurisdicción que pudiera corresponderles, fijando domicilios en los arriba indicados donde se dará por buena y válida cualquier intimación o interpelación que las partes se dirijan judicial o extrajudicialmente.

**Séptima.** Interviene en esta operación el martillero ....., con oficinas en la calle ....., n° ....., de la ciudad de ....., quien percibirá, sobre el total de la venta, una comisión del ..... por ciento (..... %) de cada una de las partes.

Hecho en ... ejemplares de un mismo tenor y a un solo efecto, en ..... a los ..... días del mes de ..... de dos mil.....

(Firma del vendedor -y cónyuge si fuese casado-, del comprador y del martillero interviniente).

#### 4. CLÁUSULAS ESPECIALES DE USO COMÚN

**Línea telefónica.** El vendedor se obliga a transferir la línea telefónica, cuyo número es ....., instalada por la empresa telefónica correspondiente en la casa (o departamento) motivo de este contrato. El vendedor se obliga a realizar los trámites necesarios, junto con el comprador, para el cambio de la titularidad de la línea; el comprador asumirá los gastos que ello demande.

**Demolición.** El comprador se obliga a dejar construido el cerco y la vereda conforme a las disposiciones municipales vigentes, una vez concluidas las tareas de demolición. Puede establecerse que el comprador dejara el terreno sin excavaciones ni desperdicios; puede prohibirse la realización de remates o ventas de cualquier tipo en el inmueble. El comprador correrá con todos los trámites administrativos para efectuar la demolición y utilizará sus medios para hacer el trabajo, incluso las necesidades de agua y de energía eléctrica; estos gastos son a su exclusivo cargo.

**Transferencia del boleto.** El presente boleto de compraventa es intransferible, no pudiendo el comprador ceder sus derechos y sus opciones bajo ningún concepto. En el supuesto de ser transferible deben enunciarse las condiciones correspondientes.

**Fallecimiento del comprador.** En supuesto de que el inmueble estuviera ya ocupado por el fallecido, sin haber escriturado lógicamente, los herederos podrán hacerse cargo de la compra dentro de las condiciones pactadas. Si los herederos decidiesen rescindir el contrato, el vendedor devolverá la suma recibida, deduciendo un ..... por ciento (..... %) anual del precio total pactado y en proporción al tiempo de uso y goce de la unidad. Si el inmueble no hubiese sido entregado aún al fallecido, los herederos podrán continuar, unificando la presentación dentro de los sesenta días del fallecimiento del comprador, con el cumplimiento de lo convenido en este boleto. La falta de unificación de presentación y transcurrido el plazo señalado, este boleto quedará rescindido, sin gestión judicial o extrajudicial alguna, extinguiéndose la relación jurídica; en este caso, el vendedor devolverá íntegramente la suma percibida sin indemnización alguna, depositándola a la orden del juez interviniente en la sucesión.

## 5. CESIÓN DE DERECHO (transferencia del boleto)

En ....., a los ..... días del mes de ..... de dos mil ....., entre los señores ..... y ....., comprador y vendedor, respectivamente, de la propiedad ubicada en la calle ....., n° ....., de la ciudad de ....., firmantes del boleto de compraventa fechado el ..... de ..... de ....., cuyos datos personales y domicilios figuran en éste, y el señor ..... (datos personales completos, domicilio y profesión) convienen la transferencia del citado boleto en las condiciones siguientes:

**Primera.** El comprador, señor ....., en adelante "el cedente", transfiere al señor ....., en lo sucesivo "el cesionario", el boleto de compraventa por la unidad indicada, que el cedente suscribió con el vendedor, señor ....., en adelante "el deudor cedido".

**Segunda.** La transferencia del boleto se realiza por la suma total de ..... pesos (\$.....), importe que el cesionario entrega al cedente, en este acto, sirviendo la presente de formal y suficiente recibo.

**Tercera.** El cesionario declara conocer el contenido del boleto de compraventa transferido y presta su conformidad voluntaria y



expresamente por todas y cada una de las cláusulas que lo integran, asumiendo para sí las obligaciones ya establecidas.

**Cuarta.** El señor ....., deudor cedido, declara haberse notificado plenamente de la transferencia a favor del cesionario, y por este acto da la aceptación total de ésta. Además, libera plena y categóricamente al cedente de la deuda pendiente de pago por la venta realizada; desde este momento, el cesionario asume la totalidad de las obligaciones contraídas por el cedente, con total acuerdo y aceptación del deudor cedido.

Hecho en ..... ejemplares, en el lugar y la fecha indicados en el encabezamiento de la presente cesión de derechos.

(Firmas del cesionario, cedente, deudor cedido y martillero interviniente).

## 6. BOLETO DE COMPRAVENTA DE COCHERA EN PROPIEDAD HORIZONTAL

Entre el señor ....., mayor de edad, de nacionalidad ....., con documento de identidad (especificar) n° ....., estado civil ....., domiciliado en la calle ....., n° ....., piso ....., dep....., de la ciudad de ....., en adelante llamado "el vendedor", y el señor ..... (los mismos datos que se requieren del vendedor), en lo sucesivo llamado "el comprador", de común acuerdo convienen el siguiente boleto de compraventa que consta de las cláusulas siguientes.

**Primera.** El vendedor vende al comprador y éste le compra conforme al régimen de propiedad horizontal la unidad funcional destinada a cochera que según el plano de subdivisión en propiedad horizontal y al reglamento de copropiedad y de administración, está determinada con el número ....., ubicada en el subsuelo (o cualquier otra ubicación) del edificio de la calle ....., n° ....., de la ciudad .....

**Segunda.** La titularidad del dominio de la propiedad objeto de esta compraventa corresponde al vendedor, señor ....., casado en primeras nupcias (si corresponde a estado civil) con ....., documento de identidad tipo y N° ..... prestando ambos cónyuges la conformidad total para esta venta, ajustándose a lo dispuesto por el Código Civil, firmando por ello el presente boleto.

**Tercera.** Esta operación se hace sobre la base de títulos perfectos, que no tienen origen en prescripción treintañal o veintañal, sin vicio alguno y sin ningún tipo de gravámenes, embargos, inhibiciones y deudas. Es obligación del vendedor, también, estar al día con el pago de las expensas comunes, tasas, impuestos y demás contribuciones hasta el día de la posesión (o escrituración, si ambas se concluyeran en el mismo día).

**Cuarta.** La unidad que se transfiere será destinada exclusivamente a cochera para un único automóvil, según lo establecido en el reglamento de copropiedad y el de administración.

**Quinta.** El precio total y convenido para esta operación es de ..... pesos (\$.....), pagaderos de la siguiente forma: en este acto el comprador entrega al vendedor en propias manos y en dinero efectivo la suma de ..... pesos (\$.....), a cuenta de precio y como principio de ejecución del contrato, suma por la cual el vendedor, por medio del presente, le da su formal recibo y carta de pago; a los ..... días de la fecha, el comprador entregará un diez por ciento (10%) (el porcentaje que se acuerde), en carácter de refuerzo; el saldo, o sea la suma de ..... pesos (\$.....), contra la escritura traslativa de dominio y entrega de posesión a los ..... días del mes de ..... de ....., ante el escribano que designe el comprador, notificándole éste fehacientemente al vendedor el domicilio del notario y la hora del acto (en el supuesto que el comprador ya tenga el escribano, debe dejar constancia del nombre y apellido, domicilio, día y hora de escrituración). (La fórmula de pago depende del acuerdo al que lleguen las partes, la indicada lo es a título de ejemplo).

**Sexta.** Las partes convienen de común acuerdo que ante el incumplimiento de cualquiera de las cláusulas, con anterioridad a la firma de la escritura traslativa de dominio y posesión de la unidad objeto de este contrato, se fija una multa indemnizatoria de ..... pesos (\$.....) para la parte incumplidora. En el caso de transcurrir diez (10) días a partir de la fecha en que debe escriturarse (si la fecha está fijada en la cláusula anterior de este contrato, conviene agregarla en detalle) y no se haya efectivizado ésta, el vendedor se reserva la resolución del presente contrato, de pleno derecho y sin interpelación judicial previa, pudiendo disponer libremente del inmueble o podrá pedir la escrituración por vía judicial, reservándose el derecho de solicitar una compensación por daños y perjuicios. La parte compradora, transcurrido el plazo más arriba fijado, se reserva el derecho de resolución de pleno derecho y



sin interpelación judicial previa, reservándose la acción por daños y perjuicios del presente contrato o solicitar la escrituración judicial más daños y perjuicios.

**Séptima.** Las partes convienen expresa y voluntariamente que para cualquier cuestión que pueda plantearse entre ellos con motivo de este contrato, se someten a la jurisdicción de los tribunales ordinarios de la Ciudad de ..... (o el lugar que corresponda), renunciando desde ya a cualquier otro fuero o jurisdicción que pudiera corresponderles.

**Octava.** El comprador, sin expresa y documentada conformidad del vendedor, no podrá ceder los derechos y las obligaciones emergentes del presente contrato. El sellado\* de ley será pagado por partes iguales.

**Novena.** Las partes denuncian los siguientes domicilios especiales a los efectos de cualquier cuestión judicial o extrajudicial: a) el vendedor en la calle ....., n° ....., piso ....., dep. ...., de la ciudad de .....; y b) el comprador (los mismos datos; puede también acordarse que los domicilios indicados en la primera parte de este boleto serán válidos para este tipo de comunicaciones).

**Décima.** Interviene en esta operación el martillero ....., con oficinas en la calle ....., n° ....., de la ciudad de ....., quien percibirá, sobre el total de la venta, una comisión del ..... por ciento (.....%) de cada una de las partes (o cualquier otra fórmula que se acuerde para el pago de esta comisión).

Hecho en tres ejemplares de un mismo tenor y a un solo efecto, a los ..... días del mes de ..... de dos mil .....

## 7. OPCIÓN DE VENTA INMOBILIARIA

Entre el señor ....., de ..... años de edad, de nacionalidad ....., con documento de identidad (especificar) n° ....., domiciliado en la calle ....., n° ....., de la ciudad de ....., en adelante llamado "el opcionador", y el señor ..... (los mismos datos que para el opcionador), en lo sucesivo llamado "el opcionario", de común acuerdo convienen el presente contrato de opción de venta que se registrará por las cláusulas siguientes:

**Primera.** El opcionador se obliga a favor y opción del opcionario a la compra del inmueble ubicado en la calle ....., n° ....., unidad n° ....., piso ....., de la ciudad ..... (si se trata de una

\* En caso de corresponder.

casa se coloca calle, número y localidad). La superficie de la unidad es de ..... metros cuadrados, según lo especificado en el título de propiedad que es conocido y aceptado por el opcionador. El opcionador conoce y acepta el estado de ocupación ..... y de mantenimiento .....

**Segunda.** La titularidad del dominio de la propiedad objeto del presente contrato corresponde al opcionario ....., estado civil ....., documento de identidad (especificar) n° ..... Ambos cónyuges prestan la conformidad total para esta venta, según lo dispuesto por el Código Civil, firmando por ello el presente boleto.

**Tercera.** El precio total convenido para esta operación es de ..... pesos (\$.....). El opcionador se obliga a pagarla de la manera siguiente al opcionario: ... por ciento (...%) del total en dinero efectivo a la firma del correspondiente boleto de compraventa; ... por ciento (...%), es decir, el monto de ..... pesos (\$ ....), a la firma de la escritura traslativa de dominio que se realizará dentro de los ..... días corridos a partir de la firma del boleto de compraventa y el saldo de ..... pesos (\$.....) que representan el ..... por ciento (.....%) restante en ..... cuotas mensuales, consecutivas e iguales, más el ..... por ciento (.....%) de interés anual, con garantía hipotecaria del inmueble que se vende.

**Cuarta.** El plazo para ejercer la opción de venta en favor del opcionario es de ..... días corridos, a partir de la fecha del presente contrato, es decir, hasta el día..... del mes de ..... de ....., debiendo notificar en forma fehaciente al opcionador su decisión.

**Quinta.** Notificado de la opción, el opcionador tiene ..... días corridos de plazo para efectuar el boleto de compraventa.

**Sexta.** La escritura traslativa de dominio deberá realizarse sobre la base de títulos perfectos que no tengan origen en prescripción treintañal o veintañal, y sin ningún tipo de vicio, gravámenes, embargos, inhibiciones y deudas, ante el escribano que oportunamente designará el ..... (cualquiera de las partes según se convenga) y sus honorarios estarán a cargo de ....., y los impuestos y demás cargas a cargo de .....

**Séptima.** En concepto de prima por el presente contrato, el opcionario paga al opcionador la suma de ..... pesos (\$.....), importe por el cual, por medio del presente, le da su formal recibo.

**Octava.** En el caso de retraso en el cumplimiento de las obligaciones asumidas por parte del opcionario, éste pagará al opcionador una multa de ..... pesos (\$ .....) diarios (o la fórmula que se acuerde).



**Novena.** En el caso de que el retraso en el cumplimiento de las obligaciones sea por parte del opcionador, éste pagará al opcionario una multa diaria de ..... (según se convenga, manteniendo el mismo sistema que se establezca en la cláusula anterior).

**Décima.** Las partes denuncian los siguientes domicilios especiales a los efectos de cualquier cuestión judicial o extrajudicial que pudiera plantearse en el cumplimiento de lo pactado: el opcionador fija su domicilio en ..... (especificar) y el opcionario en ..... (especificar) (también pueden señalarse como válidos los domicilios indicados en la cabeza de este convenio).

**Undécima.** Las partes convienen expresa y voluntariamente que para cualquier cuestión que se pueda plantear entre ellos con motivo de este contrato, se someten a la jurisdicción de los tribunales ordinarios de la ciudad de ....., renunciando desde ya a cualquier otro fuero o jurisdicción que pudiere corresponderles, fijando domicilios en los arriba indicados, donde se dará por buena y por válida cualquier intimación o interpelación que las partes se dirijan judicial o extrajudicialmente.

**Duodécima.** Hecho en ..... ejemplares de un mismo tenor y a un solo efecto, en la ciudad de ....., a los ..... días del mes de ..... de dos mil .....

**Decimotercera.** Interviene en esta operación el martillero ....., con oficinas en la calle ....., n° ....., de la ciudad de ....., quien percibirá la suma de ..... pesos (S.....) en concepto de honorarios de cada una de las partes.

FUNDADA EN 1620  
QUITO

## CAPÍTULO 10

### CONTRATOS AGRÍCOLA-GANADEROS

#### 1. APARCERÍA RURAL

En la ciudad de (localidad) ....., a los ..... días del mes de .... de dos mil ....., entre el señor ..... (datos personales y documento de identidad; si se tratare de una persona jurídica, indicar datos del registro y el representante autorizado -presidente, director, gerente, apoderado-), con domicilio en....., en su carácter de aparcerero dador, en adelante llamado "el dador", y el señor ..... (datos personales y documento de identidad), domiciliado en ....., en lo sucesivo "el aparcerero", quienes invocando lo dispuesto por ....., acuerdan celebrar este contrato de aparcería rural que se registrá por las disposiciones siguientes.

**Primera.** El dador cede en aparcería al aparcerero el campo (o fracción) de su propiedad, conocido con el nombre ....., ubicado en ..... (localidad, pedanía, etc.) del ..... (departamento o partido), en la provincia de ....., distante a ..... kilómetros de la estación ..... del Ferrocarril General ..... y ..... kilómetros de la ruta ..... El campo consta de ..... hectáreas de extensión, con una superficie total de ..... metros cuadrados; sus linderos son los siguientes ..... El dador manifiesta tener la libre administración del predio y que no existen gravámenes sobre éste.

**Segunda.** En el campo objeto de esta aparcería existen mejoras que son propiedad del dador, conforme al detalle siguiente ..... (detallar vivienda -si el aparcerero viviera en el campo-, alambrada perimetral e interna, aguadas, galpones, etc.). El aparcerero recibe



lo indicado en perfecto estado de funcionamiento y conservación, siendo su obligación mantenerlo y reparar todo desgaste que produzca el buen uso de ellos; estos gastos corren por su cuenta.

**Tercera.** El dador aporta ..... (implementos y máquinas, semillas; si se trata de hacienda, cantidad y especie, estado sanitario, etc.). A su vez, el aparcerero se obliga a aportar ..... (detallar). (Puede preverse un inventario de ambos aportes, indicando su estado de conservación, que se hará por separado pero formando parte de este contrato).

**Cuarta.** Las partes hacen constar que el predio se encuentra (o no) afectado por las malezas y las plagas siguientes .....

**Quinta.** El aparcerero destinará el campo a la explotación agrícola de los cultivos siguientes ..... Después de cada siembra, el aparcerero informará al dador sobre los cultivos realizados, la superficie que destinó a cada cultivo y el año agrícola que corresponda (puede dejarse establecido el tipo de cultivo y demás detalles).

**Sexta.** El aparcerero, previa autorización por escrito del dador, podrá destinar hasta un .... por ciento (.....%) del total de la superficie del predio a la explotación ganadera. El aparcerero, a su cargo, cercará la parcela para asegurar y proteger los cultivos; además, el aparcerero, con autorización escrita del dador, podrá hacer pastar animales -de su propiedad y no de terceros- en los rastrojos de los cultivos (cláusula que puede obviarse, según acuerden las partes).

**Séptima.** Del total de los frutos obtenidos, el aparcerero entregará al dador el ..... por ciento (.....%) de la producción de la explotación. El aparcerero hará esta entrega .....(puesto sobre camión, en planta de silo o en playa de ferrocarril; trillado y embolsado, etc.). Esta distribución, previa deducción de la semilla empleada por el aparcerero (puede prever no deducir la semilla o compartir el monto de la compra), se hará de conformidad a la calidad media de lo producido (puede pactarse un pago en dinero, sobre la base de un monto por hectárea o cualquier otra fórmula que acuerden las partes).

**Octava.** En cuanto a la parte del predio dedicada a la explotación ganadera (cláusula que puede no acordarse por las partes, ver cláusula sexta), el dador pagará el aparcero la suma de ..... pesos (\$.....) por hectáreas y por ..... (mes, bimestre, trimestre, etc.), actualizable en más según los índices de costos ..... El aparcero pagará estos importes vencidos (o puede preverse por anticipado) al dador en el domicilio arriba indicado (puede establecerse otro), antes del día ..... del mes posterior (o anterior).

**Novena.** El aparcero recibirá sin cargo (o valor descontado del pago o de la división de la producción; para ello jugarán los porcentajes que reciba cada parte) la vivienda y la huerta. Además, recibirá, también sin cargo, para el pastoreo de animales de trabajo una superficie de ..... hectáreas (según el campo, de media a una y media por animal yeguarizo de trabajo).

**Décima.** El aparcero se obliga a explotar el campo en forma directa y personal, haciéndose cargo de los sueldos y cargas sociales de los trabajadores que requieran la producción. Si los rendimientos obtenidos no guardan proporción con la calidad de la tierra y son manifiestamente menores a la producción normal de la zona, el dador podrá demandar la rescisión de este contrato, el desalojo del campo y perseguir la indemnización por daños y perjuicios.

**Undécima.** El plazo de duración de este contrato se fija en ..... años (mínimo tres años y máximo diez años), a partir del día ..... del mes de ..... de ..... El aparcero tendrá una opción de prórroga por ..... años, a partir de la fecha fijada en la primera parte de esta cláusula.

**Duodécima.** El aparcero no podrá, por cualquier título que fuere, ceder este contrato, dar el predio en aparcería, subarrendarlo total o parcialmente, ni cualquier otro tipo de cesión que implique el uso y el goce del campo.

**Decimotercera.** El aparcero notificará al dador la fecha de recolección de los frutos y la división de éstos, con una antelación de .... días; será necesaria la aprobación del dador para que el aparcero pueda disponer de ello. Si en el plazo fijado, el dador no diere



su aprobación, el aparcero procederá a la recolección y división de los frutos.

**Decimocuarta.** El dador o la persona que éste designe, juntamente con peritos o técnicos que él decida, se reservan el derecho de inspección y de control de la explotación, especialmente en la oportunidad de la cosecha y de su separación. Asimismo, este derecho también es válido para la verificación de los elementos dados al aparcero, en cuanto a su estado de uso y de conservación. El aparcero deberá facilitar los elementos que le requiera el dador, en tiempo oportuno.

**Decimoquinta.** Las partes fijan su domicilio en los lugares citados en el encabezamiento de este contrato (pueden fijarse otros), donde serán válidas las notificaciones judiciales y extrajudiciales. De común acuerdo se someten a la justicia de ..... para dilucidar cualquier cuestión relativa a la interpretación y aplicación de este contrato, renunciando a cualquier otro fuero y jurisdicción.

**Decimosexta.** El ..... (dador o aparcero) inscribirá este contrato en el registro de ..... El sellado\* de ley será pagado por partes iguales.

Hecho en ..... ejemplares, de un solo tenor y a un mismo efecto, en el lugar y fecha indicados *ut supra*.

## 2. ARRENDAMIENTO RURAL

A los ..... días del mes de ..... de ....., en la localidad ....., de ....., entre ..... (datos personales, con documento de identidad. Si se tratare de una persona jurídica, incluir los datos del registro y la aclaración del firmante -presidente, director, gerente, apoderado), con domicilio en ....., en adelante llamado "el arrendador", y ..... (las mismas especificaciones), domiciliado en ....., en lo sucesivo llamado "el arrendatario", convienen en celebrar este contrato de arrendamiento rural, que se regirá por las siguientes disposiciones ....., y decretos reglamentarios, y por las cláusulas particulares siguientes:

\* En caso de corresponder.

**Primera.** El arrendador cede por este contrato de arrendamiento al arrendatario el campo (o fracción del campo) que es de su propiedad -con libre administración y sin gravámenes-, ubicado en el departamento (partido ....., pueblo ....., de la provincia de ..... distrito (cuartel o pedanía) ....., con el nombre de ....., a una distancia de ..... kilómetros de la estación ..... del Ferrocarril General ..... y ..... kilómetros de la ruta ....., con un camino de acceso en perfecta conservación. El establecimiento cuenta con un total de ..... hectáreas, teniendo los linderos siguientes: .....

**Segunda.** El arrendador entrega en buen estado de conservación la casa habitación existente en el establecimiento, que consta de ..... (detallar comodidades y accesorios; debe incluirse si el arrendatario se radica en el predio). Además, el arrendatario recibe el alambrado perimetral y los internos en perfecto estado, así como los galpones (indicar metros cuadrados) y las aguadas.

**Tercera.** El arrendatario no podrá construir nuevas mejoras o modificar las existentes, sin contar con la aprobación por escrito del arrendador. Estas mejoras y modificaciones estarán a cargo del arrendatario y quedarán incorporadas al establecimiento en su beneficio, renunciando al derecho de retención sobre ellas. El arrendatario mantendrá en las mismas condiciones que las recibe la casa habitación y demás instalaciones, siendo responsable de los arreglos correspondientes; caso contrario, el arrendador responderá por los daños y perjuicios.

**Cuarta.** El arrendatario destinará el precio locado a la explotación ..... (detallar). No podrá subarrendar parcial o totalmente, ni ceder -por cualquier tipo que sea- el presente contrato y le queda prohibido recibir animales de terceros para el pastoreo.

**Quinta.** El arrendatario pagará como precio del arrendamiento la suma de ..... pesos (\$.....) mensuales por hectárea; pagándolo por adelantado antes del día ..... del mes en el domicilio arriba indicado (puede fijarse otro, o encomendar a un tercero el cobro). El importe se actualizará ....., según el índice de costos .....; no se aplicará en cuanto disminuya el monto establecido. El arrendatario incurrirá en mora por el simple transcurso del plazo, sin nece-



sidad de otro requerimiento, y se hará pasible de una multa diaria de ..... pesos (\$.....).

**Sexta.** El plazo de duración de este contrato de arrendamiento se fija en ..... años (mínimo tres años; puede ser de diez años, si el arrendatario toma a su cargo obras de mejoramiento, o de veinte años, si las condiciones de productividad así lo requieran). El arrendatario tendrá una opción de prórroga por ..... años, a partir del .....

**Séptima.** Las partes hacen constar que el predio está libre (o está afectado) de malezas y plagas. El arrendador se compromete a cumplir con las disposiciones vigentes en la materia y es su obligación mantenerlo en las condiciones que lo recibe; caso contrario cargará con los gastos correspondientes y se obliga a combatirlos. Si no lo hiciere, el arrendador lo hará con cargo al arrendatario.

**Octava.** Para asegurar el fiel cumplimiento de las obligaciones resultantes de este contrato, el señor ..... (datos personales y documento de identidad tipo y N°), con domicilio en la ciudad de....., calle ....., n° ....., se constituye en fiador liso, llano y principal pagador, responsabilizándose mancomunada y solidariamente por todo lo estipulado en éste, inclusive de los eventuales gastos judiciales, hasta la entrega del predio desocupado al arrendador.

**Novena.** El arrendador tendrá derecho a pedir el desalojo y a accionar por daños y perjuicios y lucro cesante, en el supuesto que el arrendatario incumpliese con alguna de las cláusulas de este instrumento y de las obligaciones que asume.

**Décima.** El arrendador, el arrendatario y el fiador, que fijan sus domicilios en los lugares citados en este contrato (pueden establecerse otros domicilios), donde serán válidas todas las notificaciones judiciales y extrajudiciales, acuerdan someter cualquier duda en la interpretación y aplicación de este contrato a la justicia ....., renunciando a otros fueros y jurisdicción.

**Undécima.** El ..... (arrendatario o arrendador) inscribirá este contrato en el registro .....; el sellado\* será pagado por partes iguales.

Se firman ... ejemplares (... para cada parte y .... para el registro), de un mismo tenor y a un solo efecto, en el lugar y fecha indicados en el encabezamiento.

### 3. MEDIERÍA RURAL

En la ciudad (localidad) de ..... de ....., entre el señor ..... (datos personales y documento de identidad; si es persona jurídica, indicar constancias del registro y el carácter del firmante -presidente, director, gerente, apoderado-, con domicilio en ....., en su carácter de mediero dador, llamado en lo sucesivo "el dador", y "el señor" ..... (datos personales y documento de identidad), con domicilio en ....., en adelante llamado "mediero", quien en virtud de las normas legales en vigencia convienen en celebrar este contrato de mediería rural que se regirá por las cláusulas que siguen:

**Primera.** El dador cede al mediero en mediería una fracción de su campo ubicado en ..... (distrito, cuartel, sección), de la provincia de ....., conocido con el nombre de ..... ubicado a ..... kilómetros de la estación ..... del Ferrocarril General ..... y a ..... kilómetros de la ruta ..... La superficie total es de ..... metros cuadrados, constando de ..... hectáreas, ..... áreas y ..... centiáreas. El campo tiene los linderos siguientes

**Segunda.** El dador declara tener libre administración y que el bien no está sujeto a gravamen alguno. El campo se entrega en perfectas condiciones (si no, señalar los detalles del estado), recibéndolo el mediero de conformidad.

**Tercera.** El predio objeto de esta mediería consta de las mejoras siguientes que son de propiedad del dador ..... (vivienda en condiciones de uso -detallar comodidades-, alambrado perimetral, galpones, aguadas, etc.). El mediero, previa autorización escrita del dador, podrá instalar ..... (detallar las mejoras de cualquier

\* En caso de corresponder.



indole que las partes estimen convenientes realizar para una mayor eficacia en la producción). Las mejoras existentes sólo podrán ser modificadas por el mediero con autorización escrita del dador.

**Cuarta.** Las partes fijan la duración de este contrato en ..... años (mínimo tres años), a partir del día ..... del mes de ..... de ..... El mediero tendrá derecho a una prórroga de este contrato por ..... años, debiendo notificar al dador con una anticipación mínima de ..... días esta opción; caso contrario, se establece que el mediero no hará uso de este derecho.

**Quinta.** El dador aporta (detallar) ..... y el mediero, a su vez, aporta ..... (detallar). Todos los gastos que demande la explotación del campo serán soportados por partes iguales.

**Sexta.** El mediero se obliga a mantener en buen estado de funcionamiento y de conservación las mejoras existentes en el predio y los elementos o instrumentos aportados por el dador. Los gastos que demande la destrucción y la erradicación de malezas y plagas serán pagadas por partes iguales; estas tareas serán obligatorias para el mediero.

**Séptima.** El mediero se obliga a destinar el predio para la explotación agrícola de ..... (indicar los cultivos). Estos cultivos y la superficie para cada uno serán establecidos de común acuerdo entre las partes. El mediero, previa comunicación por escrito al dador y con la aprobación de éste, podrá dedicar ..... hectáreas (dentro de lo posible identificar el sector) a la explotación ganadera (última parte optativa, puede no preverse).

**Octava.** El mediero no hará pastar animales en los rastrojos sin previa autorización escrita del dador. También tiene prohibido recibir animales a pastaje que sean de terceros (no obsta acordar la explotación de los rastrojos, fijando que el precio -ya al dador como a terceros- se divida en partes iguales).

**Novena.** El mediero se obliga a explotar directa y personalmente el predio. Si los rendimientos obtenidos no guardan proporción con la calidad de la tierra y son inferiores a los normales de la misma zona, el dador podrá rescindir este contrato, demandar el desalojo del predio y reclamar la indemnización por daños y perjuicios, y

el eventual lucro cesante. También será causal de rescisión y de desalojo la cesión de este contrato por el mediero o el subarriendo -total o parcial- o cualquier otra cesión de uso y goce, por cualquier título que fuere.

**Décima.** El dador intervendrá en la dirección y en la administración de la explotación objeto de este contrato juntamente con el mediero, reservándose el derecho de control y de vigilancia que mejor convenga a su interés. El mediero informará al dador cada ..... (mes, bimestre, etc.) por escrito el estado de los trabajos y cualquier otra novedad o sugerencia que conlleve la mejor explotación del campo.

**Undécima.** Los frutos obtenidos serán divididos por partes iguales, previa deducción de los gastos de explotación asumidos para cada parte contratante. El mediero avisará, con una anticipación de ..... días, al dador la fecha de recolección y de división de los frutos; no podrá disponer de ellos sin que medie conformidad escrita del dador. Si el dador no diera en tiempo su conformidad, previa intimación fehaciente del mediero, éste procederá a las tareas indicadas.

**Duodécima.** El mediero gozará sin cargo la superficie de la vivienda y de la huerta, que no podrá exceder de ..... hectáreas (uso y costumbre indican como máximo una hectárea). Además, dispondrá libremente una superficie de ..... hectáreas para el pastaje de los animales de trabajo (según el campo, el uso y la costumbre destinando de media a una y media hectárea por animal yeguarizo).

**Decimotercera.** El dador fija su domicilio real y legal en la calle ..... n° ..... de la ciudad de ..... provincia de ..... y el mediero en la calle ..... n° ..... de la ciudad de ..... provincia de ..... (o bien en el predio objeto de esta mediería; pueden ser los domicilios indicados en el encabezamiento de este contrato, en tal caso bastará con indicar que los domicilios son los lugares *ut supra* indicados), donde se tendrán por válidas todas las notificaciones extrajudiciales y judiciales. Además, las partes acuerdan someter cualquier duda en la aplicación y en la interpretación de este contrato a la jurisdicción de los Tribunales de ....., renunciando a cualquier otro fuero o jurisdicción.



**Decimocuarta.** El ..... (dador o mediero) se obliga a inscribir este contrato en el registro inmobiliario de ..... El sellado\* de ley será pagado por partes iguales, quedando la responsabilidad de hacerlo a cargo del ..... (dador o mediero).

Hecho en ..... ejemplares (cuatro como mínimo, uno para cada parte, y el resto para el registro), de un mismo tenor y a un solo efecto, en la ciudad de ..... a los ..... días del mes de ..... de dos mil .....

#### 4. APARCERÍA PECUARIA

En la ciudad de ..... (o localidad), provincia de ....., entre el señor ..... (datos personales y documento de identidad; si se trata de una persona jurídica, datos de inscripción y de quien firma en carácter de ..... -presidente, director, gerente, apoderado-), con domicilio en ..... en su carácter de aparcero dador, en adelante llamado "el dador", y el señor ..... (datos personales y documento de identidad tipo y n°), domiciliado en ....., que asume el carácter de aparcero tomador, en lo sucesivo llamado "el tomador", han resuelto acordar este contrato de aparcería pecuaria para la cría de animales, que se regirá por las disposiciones legales en vigor y por las cláusulas siguientes.

**Primera.** El dador da en aparcería al tomador ..... animales (detallar especie y cantidad), que son de su propiedad y que están en perfecto estado sanitario (o bien, señalar qué estado sanitario presentan), debidamente marcados, para que el tomador los cuide y los críe en el campo que posee en calidad de ..... (propietario, arrendador), situado en el distrito de ..... (sección, cuartel, pedanía), del partido ..... (o departamento) de la provincia de ..... con una superficie de ..... hectáreas, áreas ....., ubicado a ..... kilómetros de la estación ..... del Ferrocarril General ..... y a ..... kilómetros de la ruta ..... Los linderos son los siguientes .....

**Segunda.** El tomador se obliga a prestar personalmente cuidado a los animales y a mantener en buenas condiciones el predio en lo que se refiere a pasturas, aguadas, alambrado perimetral y de-

\* En caso de corresponder.

más instalaciones existentes. Los gastos que demande el cuidado y la cría de los animales, así como los sueldos y el cumplimiento de las leyes laborales y previsionales para el personal que se ocupe, quedan exclusivamente a cargo del tomador. Éste también será responsable del cumplimiento de la legislación de policía sanitaria, sea nacional como local.

**Tercera.** El tomador se obliga a informar ..... (semanal, quincenal o mensualmente) al dador las novedades que se produzcan en la explotación, tanto en el caso de muerte y el aprovechamiento de sus despojos, como todo lo referido a nacimiento y estado de crías.

**Cuarta.** El tomador no podrá recibir animales de terceros, por cualquier título que fuere, sin contar con la aprobación por escrito del dador.

**Quinta.** El dador o la persona que éste designe se reserva el derecho de verificar y de inspeccionar las tareas inherentes a la explotación que se acuerda por este instrumento.

**Sexta.** Las partes acuerdan que las crías obtenidas se repartirán por partes iguales (puede fijarse una proporción distinta, conforme al porcentaje que asumirá cada parte de los gastos de explotación). Además, ninguna de las partes podrá disponer, sin consentimiento escrito de la otra, de los animales dados en aparcería o de los despojos o productos de éstos.

**Séptima.** El plazo de duración se fija en ..... años (la ley no fija límites, deben seguirse los usos y costumbres de la zona de ubicación del predio), a partir de la fecha de este contrato (o bien determinar día, mes y año), venciendo en consecuencia el día ..... del mes de ..... de dos mil ..... En esta fecha, el tomador restituirá al dador la misma cantidad de animales de la especie que recibió y en igual estado, salvo las pérdidas por causas que no le sean imputables.

**Octava.** El tomador no podrá ceder o transferir, ya sea total o parcialmente, este contrato por cualquier título o causa. El incumplimiento de las obligaciones por parte del tomador dará derecho al dador a rescindir este contrato, y percibir los daños y perjuicios



causados, así como el lucro cesante consiguiente. El mismo derecho tendrá el dador cuando la producción no guarde relación con la calidad de los animales y de la tierra, y ella sea inferior a las normales de la misma zona.

**Novena.** Las partes acuerdan someter cualquier duda en la interpretación y ejecución de este contrato a la justicia de ..... renunciando a cualquier otro fuero o jurisdicción; los domicilios fijados *ut supra* (pueden ser otros) se consideran legales y reales, siendo válidas todas las notificaciones judiciales y extrajudiciales que en ellos produzcan las partes. El sellado\* se pagará por partes iguales, debiendo efectivizarlo el ..... (dador o tomador), quien además inscribirá este contrato en el registro inmobiliario de .....

Hecho en ..... ejemplares, en la ciudad de ..... a los ..... días del mes de ..... de dos mil .....

## 5. MEDIERÍA DE TAMBO (tambero mediero)

En la ciudad (localidad) de ..... provincia de ..... entre el señor ..... (datos personales y documento de identidad tipo y n°; si se trata de una persona jurídica, incluir los datos de inscripción y el carácter del firmante -presidente, director, gerente, apoderado-, con domicilio en ..... en su carácter de propietario, en lo sucesivo llamado "el dador", y el señor ..... (datos personales y documento de identidad), domiciliado en ..... en adelante llamado "el tambero mediero", convienen en celebrar el siguiente contrato que se regirá por las cláusulas siguientes y las normas legales pertinentes.

**Primera.** El dador entrega al tambero mediero el campo (o fracción) que le pertenece, ubicado en ..... (distrito, pedanía, sección) del departamento (partido) ....., de la provincia de ....., que consta de ..... hectáreas (áreas, centiáreas) de extensión. El campo tiene los linderos siguientes ..... Se entrega con animales y los útiles, maquinarias, rodados y demás implementos que figuran en el inventario de esta misma fe-

\* En caso de corresponder.

cha, que las partes firman por separado y como integrante del contrato, con el propósito de explotar el tambo en participación.

**Segunda.** En el predio existen mejoras, útiles e instalaciones de propiedad del dador, según el detalle siguiente ..... (puede hacerse por separado, pero formando parte de este contrato; debe señalarse el estado de conservación y de uso). Por su parte, el tambero mediero aporta ..... (detallar los elementos de ordeño, enseres, vehículos para transporte, etc.).

**Tercera.** El tambero mediero prestará personalmente su trabajo para la explotación del tambo, obligándose a cumplir con las leyes laborales y previsionales, al pago de sueldos y al pago del seguro del personal. Asimismo, se obliga a mantener en perfectas condiciones las mejoras y las instalaciones existentes, efectuando las reparaciones necesarias. La vigilancia, el cuidado sanitario y alimentario de todos los semovientes entregados estarán a cargo del tambero mediero. El tambero mediero debe informar al dador, o a la persona que éste designe, sobre las novedades que se produzcan en el desarrollo de su actividad y el estado de los animales; (puede preverse un informe mensual -semanal o quincenal- por escrito sobre estas novedades).

**Cuarta.** El dador concede al tambero mediero el uso y goce de la casa habitación en perfecto estado (o bien señalar el estado que presenta), obligándose a mantenerla en iguales condiciones; lo mismo en lo referido a la vivienda destinada al personal y los tinglados o ramada para guarda de los elementos de trabajo. También el tambero mediero recibe ..... hectáreas para que las destine a la huerta familiar y cría de aves. El tambero mediero no hará ninguna obra nueva o mejoras a las existentes sin previa autorización por escrito del dador. Éstas quedarán en beneficio del predio y sin cargo para el dador, renunciando el tambero mediero al derecho de retención.

**Quinta.** El tambero mediero se obliga a entregar leche de primera calidad, cuyo porcentaje en grasa butirométrica sea normal con respecto al promedio general de la zona, en el lugar que el dador le indique. El dador se reserva el derecho de verificar el análisis, el volumen, el peso y el precio de venta de la producción obtenida, valiéndose para ello de los elementos que



el tambero mediero se obliga a entregar a tal fin y de los técnicos que el dador determine.

**Sexta.** El dador reconocerá al tambero mediero, por la explotación del tambo objeto de este contrato, una suma de dinero equivalente al ..... por ciento (.....%) de la producción lechera que se obtenga en un fundo, libre de fletes (en caso de ordeño mecánico, el porcentaje es convencional).

**Séptima.** El tambero mediero tiene absolutamente prohibido recibir otros animales en el predio que no sean de propiedad del dador. El incumplimiento de esta cláusula, así como lo establecido en este contrato y, en especial, lo determinado en la cláusula quinta, dará derecho al dador a rescindir el contrato y perseguir los daños y perjuicios y el lucro cesante.

**Octava.** Las partes acuerdan someter a la justicia ordinaria de ..... cualquier duda en la interpretación y aplicación de este contrato; fijando para ello los domicilios indicados en la cabeza de este instrumento (pueden determinarse otros), donde se darán por válidas todas las notificaciones judiciales y extrajudiciales.

**Novena.** El ..... (dador o tambero mediero) se compromete a inscribir este contrato en el registro de ..... El sellado\* de ley será pagado por partes iguales.

Hecho en ..... ejemplares (tres como mínimo, preferiblemente cuatro), de un mismo tenor y a un solo efecto, en la ciudad de ..... (o localidad), a los ..... días del mes de ..... de dos mil .....

## 6. CONTRATO POR COSECHA

A los ..... días del mes de ..... de dos mil ....., en la ciudad (localidad) de ....., provincia de ....., entre el señor (datos personales y tipo y n° de documento de identidad; si se trata de persona jurídica, incluir los datos de registro y el carácter del firmante -presidente, di-

\* En caso de corresponder.

rector, gerente, apoderado-), domiciliado en ....., en adelante "el arrendador", y el señor ..... (datos personales y tipo y n° de documento de identidad), con domicilio en ....., en lo sucesivo "el arrendatario" resuelven formalizar este contrato accidental por cosecha, dentro de las normas legales pertinentes y las cláusulas siguientes.

**Primera.** El arrendador, propietario del predio objeto de este contrato, de quien tiene libre disponibilidad y que no está sujeto a gravamen alguno, cede en arrendamiento accidental al arrendatario dicho predio (puede ser fracción), conocido con el nombre de ....., ubicado en ..... (distrito, sección), del departamento (distrito) ....., de la provincia de ....., con una superficie de ..... (hectáreas, áreas, centiáreas), distante a ..... kilómetros de la estación ..... del Ferrocarril General ..... y ..... kilómetros de la ruta .....; siendo sus linderos .....

**Segunda.** Este contrato se formaliza para la explotación de una cosecha de ..... (puede comprender uno o más cereales), correspondiente al ciclo agrícola de los años ..... y .....; el predio debe ser devuelto desocupado por el arrendatario al levantar la última cosecha y antes del día ..... del mes de ..... de ..... (este contrato puede hacerse por una sola cosecha, dos cosechas en el mismo año agrícola, o dos cosechas por cada año, hasta levantar la cosecha del último cultivo).

**Tercera.** El arrendatario pagará, por período adelantado (o vencido), al arrendador la suma de ..... pesos (\$.....) por año y por hectárea, lo que resulta la suma total de ..... pesos (\$.....), pagadero ..... (mensual, bimestral, trimestralmente, etc.) en el domicilio del arrendador o donde éste le informe fehacientemente. El monto del arrendamiento se actualizará ..... (trimestral, semestralmente) según el índice ..... (generalmente el de productos mayoristas agropecuarios) correspondiente al período anterior de pago. El arrendatario, al simple vencimiento del plazo, incurrirá en mora sin necesidad de ningún otro requerimiento.



**Cuarta.** El arrendatario realizará la explotación directa y personalmente; para ello aportará las maquinarias, las herramientas, los implementos y los útiles de trabajo que se requieran para todo el proceso. Los aportes, cargas sociales y seguros del personal que ocupe el arrendatario estarán a su exclusivo cargo.

**Quinta.** El arrendatario destinará exclusivamente el predio a la cosecha (las cosechas) indicadas en la cláusula segunda, quedándole prohibido cualquier otro tipo de explotación. Asimismo, le queda prohibido subarrendar parcial o totalmente el predio y ceder este contrato o su goce y uso por cualquier título que fuere.

**Sexta.** El arrendatario y el arrendador dejan constancia de que el predio no está afectado por plagas y malezas (si lo estuviere, indicar), siendo obligación del arrendatario asumir los trabajos y los gastos necesarios para mantenerlo en el estado en que lo recibe (si tuviera plagas y malezas, deberá hacerse cargo de todo lo necesario para combatirlas).

**Séptima.** El arrendatario queda autorizado para utilizar la población (si es sin personal, ver la cláusula cuarta; si el arrendamiento incluye al personal, los sueldos y cargas sociales deberán correr por cuenta del arrendador) y las dependencias existentes en el campo a los efectos de realizar los trabajos referidos a la explotación convenida en este instrumento; asimismo, el arrendador facilitará el uso de ..... (detallar maquinarias, aguadas, etc.) que el arrendatario recibe en buen uso y en funcionamiento, comprometiéndose a devolver en igual estado que los recibe.

**Octava.** De propiedad del arrendador existen las mejoras siguientes ..... (detallar y señalar el estado de conservación). El arrendatario no podrá hacer cualquier mejora o modificaciones a las existentes sin autorización escrita del arrendador, y las que haga autorizadamente quedarán en beneficio de éste.

**Novena.** El ..... (arrendatario o arrendador) hará los trámites para la inscripción de este contrato accidental ante la justicia ordinaria de ....., adquiriendo plena validez cuando sea aprobado y calificado como tal. Esta resolución de calificación de este instrumento prevista legalmente tendrá la eficacia de sentencia pasada en autoridad de cosa juzgada, que se ejecutará por

la vía que autoriza el Código Procesal Civil y Comercial, sin perjuicio de la multa del ..... por ciento (...%) diaria del precio del arrendamiento por cada día de retardo en la restitución del predio, debidamente desocupado y hasta la recepción por parte del arrendatario.

**Décima.** Ante el incumplimiento de cualquiera de las cláusulas de este contrato por parte del arrendatario, el arrendador tendrá derecho a pedir el desalojo y a resarcirse de los daños y perjuicios consiguientes.

**Undécima.** Las partes de común acuerdo, ante las dudas en la interpretación y aplicación de este contrato, se someten a la justicia ordinaria de ....., con exclusión de cualquier fuero y jurisdicción. Los domicilios fijados *ut supra* (o bien pueden determinarse otros) serán los válidos para cualquier notificación judicial o extrajudicial. El sellado\* de este contrato corre por partes iguales.

Hecho en ..... ejemplares, de un mismo tenor, en la localidad y fecha indicadas en el encabezamiento de este contrato.

## 7. CONTRATO DE PASTOREO

En la ciudad de ....., provincia de ....., entre el señor ..... (datos personales y tipo y n° de documento de identidad; si se trata de persona jurídica, incluir los datos de registro y el carácter del firmante -presidente, director, gerente, apoderado-), con domicilio en ....., en adelante "el arrendador", y el señor ..... (datos personales y documento de identidad), con domicilio en ....., en lo sucesivo "el arrendatario", resuelven formalizar este contrato accidental por cosecha, dentro de las normas legales vigentes y las cláusulas siguientes.

**Primera.** El arrendador cede al arrendatario un predio (o fracción) de su propiedad, conocido con el nombre de ....., ubicado en ..... (sección, cuartel) del departamento (partido) de ....., de la provincia de ....., ubicado a ..... kilómetros de la estación ..... del Ferrocarril General ..... y a ..... kilómetros de la ruta

\* En caso de corresponder.



....., que consta de una superficie de ..... (hectáreas, áreas, centiáreas), lindando con ....., esta cesión se hace con destino exclusivo para pastoreo, en las condiciones que estipulan las cláusulas siguientes.

**Segunda.** Este contrato entrará a regir desde el día ..... del mes de ..... de mil novecientos ....., hasta el día ..... del mes de ..... de dos mil ....., fecha en que el arrendatario devolverá el predio libre de ocupantes, sin derecho a ningún plazo suplementario (puede preverse entre las partes una opción). El arrendatario destinará el predio exclusivamente para el pastoreo de animales.

**Tercera.** El arrendatario pagará al arrendador, en concepto de arrendamiento, la suma de ..... pesos (\$.....) por hectárea, en forma ..... (mensual, bimestral, trimestral) por período ..... (adelantado o vencido), antes del día ..... de cada mes, en el domicilio del arrendador o en lugar que éste le indique en forma fehaciente. La actualización del monto fijado se hará ..... (trimestral, semestralmente), según el índice de aumento de ....., del mes inmediato anterior. La falta de pago en el plazo previsto hará incurrir en mora al arrendatario sin necesidad de requerimiento alguno.

**Cuarta.** En el predio existen las mejoras siguientes, que son propiedad del arrendador, cuyo detalle y estado de conservación son ..... El arrendatario asumirá los gastos de mantenimiento, debiendo devolverlas en igual estado en oportunidad de concluir este contrato. Además, el arrendatario no podrá modificar o hacer mejoras sin la autorización por escrito del arrendador; estas mejoras autorizadas quedarán a beneficio del predio y sin cargo para el arrendador.

**Quinta.** El arrendatario no podrá dar al predio otro destino distinto del previsto. Tampoco podrá subarrendar, total o parcialmente, el predio (fracción) ni ceder este contrato o su uso o goce por cualquier título que fuere.

**Sexta.** El arrendador autoriza al arrendatario a utilizar la población y las dependencias existentes en el campo, al solo efecto de los trabajos inherentes a la explotación establecida (puede con-

venirse no utilizar al personal del arrendador; en este supuesto, le corresponde al arrendatario el pago de sueldos, cargas sociales y seguros, librando de toda responsabilidad al arrendador).

**Séptima.** El arrendador entrega el campo libre de malezas y plagas (o no, detallar), siendo obligación del arrendatario combatirlas y cumplimentar las disposiciones vigentes en la materia. Si no lo hiciere, el arrendador lo hará cargando los gastos que ello demande al arrendatario.

**Octava.** Este contrato tendrá plena validez cuando tenga la aprobación y la clasificación de accidental que expida la justicia ordinaria de ....., quedando autorizado el arrendador (o el arrendatario) a realizar los trámites correspondientes. Esta resolución calificatoria del contrato tendrá eficacia de sentencia pasada en autoridad de cosa juzgada, según lo previsto legalmente, siendo ejecutable por la vía que determine el Código Procesal Civil y Comercial; ello sin perjuicio de la multa del ..... por ciento (...%) por cada día de retardo en la restitución del predio libre de ocupantes.

**Novena.** Las partes fijan sus domicilios en los lugares citados *ut supra* (pueden fijarse otros), donde serán válidas todas las notificaciones judiciales y extrajudiciales. Las partes acuerdan someter a la justicia ordinaria de ..... cualquier duda en la aplicación y en la interpretación de este contrato, renunciando a cualquier otro fuero o jurisdicción. El sellado\* de este contrato será por partes iguales.

Se firman ..... ejemplares, de un mismo tenor y a un solo efecto, en el lugar y fecha indicados en el encabezamiento.

## 8. ENCARGADO DE ESTABLECIMIENTO AGRÍCOLA-GANADERO

En la ciudad de ....., provincia de ....., a los ..... días del mes de ..... de dos mil ....., se celebra este contrato de trabajo agrario entre ..... (datos personales y documento de identidad; si se tratare de una empresa, sociedad de que se trate, representada por presidente, director, gerente o

\* En caso de corresponder.



apoderado), con domicilio en ..... en lo sucesivo "el empleador", y el señor ..... (datos personales y documento de identidad), domiciliado en ..... en adelante llamado "el encargado" sujeto a las cláusulas siguientes.

**Primera.** El empleador contrata al encargado para que se desempeñe en su establecimiento denominado ..... ubicado en ..... que consta de ..... hectáreas. El encargado desempeñará sus tareas conforme a las instrucciones que le impartirá el empleador, tal como se determina en las cláusulas tercera y cuarta de este instrumento.

**Segunda.** El empleador proveerá al encargado de una vivienda en el establecimiento (puede ser en una localidad cercana, indicar calle y número), que consta ..... (detallar las comodidades); estarán, además, a su cargo la manutención del encargado y su familia (puede convenirse sin ella). El empleador se obliga a proveer los elementos necesarios para los trabajos a realizar por el encargado, quien deberá mantenerlos en perfecto estado de conservación y de funcionamiento (por separado y formando parte del contrato; puede hacerse el inventario de los elementos y el estado de conservación).

**Tercera.** El encargado se obliga a ..... (detallar las tareas concretas a la producción agrícola-ganadera; horticultura, fruticultura, apicultura, avicultura, etc.). Se compromete a la contratación de personal —peones o trabajadores calificados— previa autorización del empleador; controlar el cumplimiento de tareas y de la disciplina; tomar medidas urgentes en caso de accidentes o de enfermedades de personal y a enjuiciar cualquier evento grave e imprevisto, así como hacer las denuncias penales por los hechos delictuosos cometidos en el establecimiento. El encargado preparará y controlará los inventarios que serán ..... (mensuales, trimestrales, etc.), debiendo preparar el primero de éstos antes del día ..... del mes de ..... de dos mil ..... (esta enumeración de tareas es a título de ejemplo y con fines aclaratorios, pero no excluyentes de cualquier otra que acuerden las partes).

**Cuarta.** El encargado se obliga a mantener en buen estado de conservación la vivienda que recibe, haciéndose cargo de los gas-

tos que ello demande (puede convenirse que estén a cargo del empleador). Le queda prohibido hacer cualquier modificación u obra nueva sin la autorización del empleador; ésta quedará a beneficio del empleador sin cargo, renunciando el encargado al derecho de retención por mejora (esta última parte corresponde si la vivienda está en el establecimiento; si fuera en otro lugar, lógicamente se prevé en el contrato de locación correspondiente). Al concluir el plazo del contrato, el encargado se obliga a devolver la vivienda en igual estado en que la recibe y libre de ocupantes, responsabilizándose del cumplimiento de estas condiciones y cargando con los gastos y daños y perjuicios que provoque su accionar.

**Quinta.** El empleador pagará al encargado una remuneración mensual de pesos ..... (S.....) antes del día ..... del mes posterior al de vencimiento (puede fijarse un día determinado; puede, además, convenirse un sueldo mensual y una comisión sobre lo producido, garantizando un monto básico, o cualquier otra fórmula receptiva).

**Sexta.** La duración de este contrato es por ..... meses, a partir del día ..... del mes de ..... de dos mil ..... El empleador notificará en forma fehaciente al encargado la renovación de éste, con una anticipación mínima de ..... días. En caso de no renovación por parte del encargado, éste deberá notificar en igual forma al empleador, con una anticipación de ..... días.

**Séptima.** El empleador habilitará un libro de órdenes y novedades, donde se asentarán las instrucciones para el cumplimiento de las tareas y el encargado anotará las novedades, así como cualquier otra información de interés para el buen funcionamiento del establecimiento.

**Octava.** El incumplimiento o cualquier circunstancia grave, fehacientemente comprobada, por parte del encargado, dará derecho al empleador a la rescisión automática de este contrato, sin derecho a indemnización alguna. Si fuera el incumplimiento por parte del empleador, el encargado podrá rescindir el contrato; en ambos, el causante se hará cargo de los daños y perjuicios, así como del lucro cesante infligido.



**Novena.** Todo aquello que no esté previsto en este contrato. Además, constituyen domicilios en los lugares citados *ut supra* (pueden determinarse otros domicilios), donde serán tenidas por válidas todas las notificaciones judiciales y extrajudiciales. Además, acuerdan que cualquier duda en la interpretación y en la aplicación de este contrato será sometida a la justicia ordinaria de ....., renunciando a otros fueros o jurisdicción.

Se firman ... ejemplares de un mismo tenor, en el lugar y la fecha indicados en el encabezamiento, quedando el original en poder del empleador y el duplicado para el encargado.

## 9. LOCACIÓN DE SERVICIO PROFESIONAL

Entre ..... (datos personales y documento; si se trata de empresa, nombre y datos de inscripción), representada por ..... (presidente, director, gerente, apoderado), con domicilio en ..... (calle, número y localidad), en lo sucesivo llamado "el locatario" y el señor ..... (profesional con título habilitante y datos personales), domiciliado en ..... (calle, número y localidad), en adelante llamado "el locador", se conviene el siguiente contrato de locación de servicios que se regirá por las cláusulas que siguen y, supletoriamente, por las disposiciones del Código Civil.

**Primera.** El locador prestará sus servicios profesionales al locatario en el establecimiento ..... (nombre), ubicado en ..... (localidad, provincia), estableciéndose la exclusividad profesional en el área del servicio (puede no ser excluyente), que abarca ..... hectáreas del mencionado establecimiento.

**Segunda.** El locador se obliga ..... (indicar las tareas específicas encomendadas; estudio y supervisión de los trabajos: veterinaria, ingeniería agronómica, ingeniería forestal, etc., puede acordarse por un objeto determinado: análisis de tierras y de aguas, abonos y plaguicidas, siembra, asistencia médica veterinaria). El locador preparará los planes y la supervisión, informando por escrito al locatario ..... (mensualmente, bimestralmente, trimestralmente, etc.), detallando los trabajos previos, las tareas realizadas, el estado de conducción y los resultados previstos y

obtenidos. Además, el locador se obliga a concurrir al establecimiento ..... (una vez por semana, dos días -por determinar- en la semana u otro período que se convenga), evacuando las consultas del locatario o de las personas que éste le indique.

**Tercera.** El locatario se obliga a proporcionar al locador el hospedaje y la manutención durante los días que éste permanezca en el establecimiento (puede no preverse esta situación), haciéndose cargo de los gastos de ..... (pasajes, uso de automotor, etc.; puede no preverse este cargo). El locatario proveerá al locador de todos los elementos y medios necesarios para su trabajo.

**Cuarta.** El locatario proporcionará toda la información que posea al locador en lo relacionado al plan de trabajo, en un plazo de ..... días, a los efectos de que éste cumpla con lo dispuesto en la cláusula segunda de este instrumento.

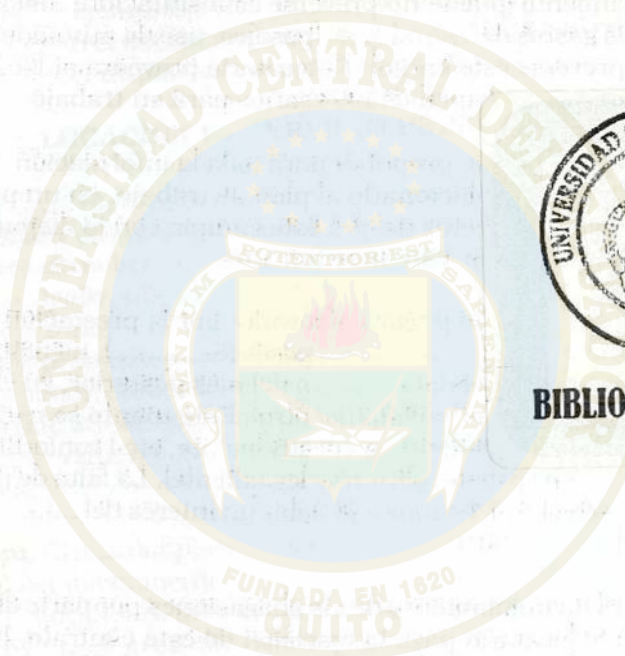
**Quinta.** El locatario pagará al locador por la prestación de sus servicios la suma de ..... pesos (\$.....), mensualmente, pagaderos antes del día ..... del mes posterior, en el domicilio arriba indicado (puede fijarse otro). Este monto se reajustará ..... (trimestralmente, semestralmente, etc.) conforme al índice ..... (en caso de admitirse legalmente). La falta de pago en fecha dará derecho al locador a percibir un interés del ..... por ciento (.....%).

**Sexta.** El incumplimiento de las obligaciones por parte del locador faculta al locatario para la rescisión de este contrato, haciéndose pasible del pago de los daños causados y del lucro cesante sobreveniente.

**Séptima.** A todos los efectos legales, las partes constituyen domicilio en los lugares citados en el encabezamiento (pueden fijarse otros domicilios), donde serán válidas las notificaciones judiciales y extrajudiciales, acordando someterse ante al justicia ordinaria de ..... por cualquier duda en la interpretación y aplicación de este instrumento, renunciando a otro fuero y jurisdicción.

Hecho en ..... ejemplares de un mismo tenor, en ..... a los ..... días del mes de ..... de .....





**BIBLIOTECA GENERAL**

Se terminó de imprimir en el mes de mayo de 2006  
en los Talleres Gráficos Nuevo Offset  
Viel 1444, Capital Federal



**SIB -**

FECHA DE DI

346.02 Greco Orla  
G791

Modelos de

| FECHA | N O |
|-------|-----|
|       |     |
|       |     |
|       |     |
|       |     |
|       |     |

## COLECCIÓN DICCIONARIOS TEMÁTICOS

**Diccionario  
Jurídico  
880 págs.**

**Diccionario de  
Política  
528 págs.**

**Diccionario de  
Derecho  
Comercial  
458 págs.**

**Diccionario  
Contable  
482 págs.**

**Diccionario de  
Bursátil y  
Bancario  
472 págs.**

**Diccionario de  
Comercio  
Exterior  
336 págs**



# MODELOS DE CONTRATOS

**Asociación Civil. Fundación. Cooperativa**  
**Cálculo Financiero**  
**Compraventa Inmobiliaria**  
**Contratos Agrícola-Ganaderos**  
**Contratos Comerciales**  
**Contratos de Locación**  
**Fideicomiso. Leasing**  
**Fondo de Comercio**  
**Propiedad Horizontal**  
**Sociedades Comerciales**



**VALLETTA EDICIONES**

[www.vallettaediciones.com](http://www.vallettaediciones.com)  
[info@vallettaediciones.com](mailto:info@vallettaediciones.com)  
Laprida 1780 (1602) Florida - Vte. López  
Prov. de Buenos Aires - República Argentina  
Tel/Fax: (5411) 4796-5244 / 4718-1172

ISBN 950-743-264-7



9 789507 432644