



ÍNDICE

Prólogo, por Jorge Horacio Alterini	VII
Palabras preliminares	IX
Introducción	1
Técnica de Redacción Escrituraria	1
Esquema genérico de escritura utilizado en el desarrollo de la obra	5
ABANDONO DE INMUEBLE	9
ACCIONES: COMPRAVENTA. DONACIÓN. CONSTITUCIÓN DE USUFRUCTO	13
Transmisión de las acciones	13
Compraventa de acciones	14
Donación de acciones	15
Usufructo de acciones	15
Acciones. Compraventa al Contado	17
Acciones. Compraventa con precio diferido y garantía fiduciaria	22
Acciones. Compraventa con precio diferido y garantía hipotecaria	28
Acciones. Compraventa con precio diferido y garantía hipotecaria sobre inmueble de la sociedad	34
Acciones. Compraventa con precio diferido y garantía prendaria	40
Acciones. Donación	46
Acciones. Donación con constitución de usufructo	48
Acciones. Donación con constitución de usufructo y reserva de los derechos políticos	51
Acciones: Constitución de usufructo con derecho de voto	54
ACTAS	57
Características	58
Las actas en la ley 24.441	59
Las actas de notificación en el Código Procesal Civil y Comercial de la Nación	61
Acta de Depósito	63
Acta de entrega de documentación	66
Acta de entrega de correspondencia.	69
Acta de notificación judicial	70
Acta de notoriedad	72

Acta protocolar de asamblea de accionistas unánime	74
La actuación notarial en las asambleas y reuniones de directorio.	74
A) Requerimiento	74
B) Diligencia	75
Acta de Asamblea de Accionistas en la que no hay unanimidad.	78
Actas de Comprobación artículo 598 del Código Procesal Civil y Comercial de la Nación	80
ACUERDOS DE COLABORACIÓN EMPRESARIA	83
Concepto general	83
Acuerdo de colaboración empresaria y unión transitoria de empresas. Diferencias	84
Inscripción registral.	85
Inexistencia de sujeto de derecho	86
Agrupaciones no inscriptas	86
Sujetos integrantes de la agrupación.	86
La agrupación de colaboración empresaria.	86
AERONAVES. COMPRAVENTA	95
AFECTACIÓN DE INMUEBLE AL RÉGIMEN DE LA LEY 14.005 DE COMPRAVENTA DE LOTES PAGADEROS A PLAZOS	99
ANTICRESIS	103
ARRENDAMIENTOS Y APARCERÍAS RURALES.	111
Contrato de aparcería.	113
Contrato de arrendamiento rural.	118
ASOCIACIÓN CIVIL	125
Caracterización	125
Requisitos	125
El bien común	126
Patrimonio propio	128
No subsistir exclusivamente de asignaciones del Estado	128
Capacidad para adquirir bienes	128
Autorización para funcionar	128
El régimen legal de asociaciones civiles.	128
Disposiciones reglamentarias dictadas por la autoridad administrativa de control.	129
Asociación Civil. Estatuto.	135
Simple asociación del artículo 46 del Código Civil	147
Asociación Civil: Cámara Empresaria	158
Asociación Civil: Confederación.	166
AUMENTO DEL CAPITAL SOCIAL	177
El capital	177
Aumento de capital	177
Aumento dentro del quíntuplo	178

Aumento en las sociedades que cotizan mediante oferta pública	179
Emisiones delegadas en el directorio.	179
Aumento por reforma de estatuto.	180
Características.	180
Derecho de preferencia y de acrecer	181
Capitalización de reservas y otras situaciones	182
Aumento de capital por revalúo	183
Conversión de debentures en acciones	183
Limitación al derecho de preferencia.	183
Inscripción del aumento cuya ejecución se ha delegado en el directorio	184
Aumento de capital con prima de emisión	185
 Aumento de capital mediante capitalización cuenta ajuste de capital (art. 189)	189
Aumento de capital mediante aportes dinerarios.	192
Aumento de capital con aportes dinerarios y renuncia al derecho de preferencia.	195
Aumento de capital con aportes en especie (art. 197) y aprobación por mayoría	197
Aumento de capital delegando en el directorio la época de la emisión.	200
Aumento de capital dentro del quíntuplo (art. 188)	203
Aumento de capital con aportes de terceros no accionistas (cancelación obligación preexistente). renuncia al derecho de preferencia.	205
Aumento de capital mediante capitalización de aportes irrevocables	208
Aumento de capital con prima de emisión	212
Autorización para viajar	215
Autorización para que un menor de 21 años viaje acompañado por su padre o madre.	219
Autorización para que un menor de 14 años viaje solo.	221
Autorización para que un menor de 14 años viaje acompañado por un tercero.	223
Autorización para que un menor de entre 14 y 18 años viaje solo.	224
Autorización para viajar para un menor entre 14 y 18 años acompañado por terceros.	225
 BARRIOS CERRADOS Y CLUBES DE CAMPO	227
Régimen previsto por el decreto 9404/86 reglamentario de la ley 8.912/77.	227
Propiedad Horizontal	228
La asociación de propietarios constituida como S. A.	230
 Barrios cerrados o clubes de campo: sometido a propiedad horizontal. Reglamento de copropiedad y administración	234
 Reglamento de constitución de barrio cerrado o club de campo por régimen Decreto 9404/86 de la Provincia de Buenos Aires. Transmisión de dominio de las parcelas de uso común a la asociación de propietarios. Constitución de servidumbres recíprocas	251

Barrios cerrados y clubes de campo. Asociación de propietarios constituida como asociación civil	262
Barrios cerrados y clubes de campo. Asociación de propietarios constituida como sociedad anónima.	271
Barrios cerrados y clubes de campo. Compraventa de unidad afectada al régimen de propiedad horizontal	277
Barrio cerrado. Compraventa de parcela.	282
Barrio cerrado o club de campo. Reglamento de construcción	284
Barrio cerrado. Modificación de Reglamento de Copropiedad (ley 13.512) para modificar estado constructivo y unificar unidades	295
Barrios cerrados o clubes de campo. Modificación de estado constructivo. Decreto 947/04 Prov. de Bs. As	300
BIEN DE FAMILIA	303
Concepto de familia.	304
Constitución del bien de familia	305
Continuidad del bien de familia.	306
Desafectación del bien de familia	307
Bien de familia: Afectación.	310
Bien de familia. Desafectación.	314
BOLETO DE COMPROVENTA	315
El boleto de compraventa por escritura pública	317
Boleto de compraventa realizado por escritura pública	319
CONTRATACIÓN SOBRE BUQUES	323
Escritura de Matrícula.	324
Compraventa de Buque.	325
Hipoteca naval	325
Leasing sobre Buque	326
Escritura de matrícula	328
Compraventa de Buque	331
Constitución de hipoteca naval.	335
CAMBIO DE SEDE SOCIAL.	341
Necesidad de la sede. Distinción entre domicilio y sede social	341
Las acepciones domicilio y sede social en la ley 19.550 y modificatorias.	342
Mutación de la sede.	343
Supresión del texto estatutario de la indicación de la sede. Cambio simultáneo por órgano de administración.	345
Cambio de sede social que implica reforma de estatuto.	347

CANCELACIÓN REGISTRAL DE SOCIEDAD	349
Efectos de la cancelación	350
Recaudos documentales.	351
Cancelación de inscripciones de sucursales, asientos o representaciones permanentes u otras vinculadas con sociedades no constituidas en la República	351
Generalidades.	351
La inscripción del artículo 123.	352
La inscripción del artículo 118.	352
Diversas modalidades de cierre.	353
Recaudos documentales.	353
Cancelación de inscripción societaria (art. 112 ley 19.550)	356
Cancelación de sucursal de sociedad constituida en el extranjero	359
Cierre voluntario de instalación art. 118. Decisión y designación de liquidador	361
Cancelación de sucursal de sociedad constituida en el extranjero por inactividad	363
CESIÓN DE DERECHOS	365
Cesión de créditos en garantía. Cesión fiduciaria de créditos	368
Cesión de derechos hereditarios	370
Cesión de crédito.	375
Cesión de crédito litigioso.	377
Cesión de crédito hipotecario	381
Cesión de crédito en garantía.	383
Cesión de derechos hereditarios	386
COMODATO	389
Utilización del contrato	391
COMPRAVENTA DE INMUEBLES.	395
Caracteres del contrato	395
La cosa vendida.	396
Compraventa de cosas futuras. El caso de las unidades en construcción	396
El precio.	397
El pago del precio y el régimen de la ley 25.345	398
Pactos en la compraventa	400
Forma del contrato de compraventa	400
Compraventa de inmueble.	403
Compraventa de inmueble con pacto de retroventa.	405
Compraventa de inmueble con pacto de reventa	408
Compraventa de inmueble con levantamiento de medidas cautelares	410
Compraventa de inmueble con reconocimiento de embargo,	413

Compraventa de inmueble con reconocimiento de hipoteca	415
Compraventa de inmueble en propiedad horizontal	418
Cláusulas de pago de precio ley 25.345	420
Compraventa otorgada por el juez en juicio de escrituración	423
Elementos y circunstancias a tener en cuenta	423
Compraventa, trato abreviado.	431
Supuestos admitidos por la ley.	433
Compraventa por trato abreviado con declaratoria de herederos	436
Compraventa trato abreviado con testamento	439
Compraventa parte indivisa de inmueble por trato abreviado con declaratoria de herederos.	441
CONTRATO DE CONCESIÓN PRIVADA.	443
CONSORCIO DE COOPERACIÓN	459
Preliminares. Fines	459
Características	460
Efectos del Registro	460
Fondo operativo.	461
Forma. Inscripción	461
Responsabilidad.	461
CONTRATO ESTIMATORIO.	467
DACIÓN EN PAGO. TRANSMISIÓN DE INMUEBLES	479
Dación en pago. Transmisión de un crédito.	482
DEPÓSITO	485
Depósito regular.	488
Depósito irregular	490
DIRECTORIO. DESIGNACIÓN (ARTÍCULO 60 LEY 19.550).	493
DIRECTORIO. RENUNCIA	499
Comunicación renuncia unilateral directorio (art. 60 ley 19.550)	499
DISOLUCIÓN DE SOCIEDADES	505
Concepto	505
Las causales de disolución	507
Clasificación de las causales.	508
Características de la sociedad disuelta	509
El liquidador como órgano de la sociedad disuelta.	510
Valor de las registraciones disolutorias (arts. 98, 102 y 112)	512
Disolución anticipada. Designación de liquidador - SRL	514
Disolución anticipada. Designación de liquidador - Soc. encomandita por acciones	515

Disolución anticipada. Designación de liquidador - Incorporación de herederos - SRL.	518
Disolución de sociedades. Adjudicación por liquidación	520
DIVISIÓN DE CONDOMINIO.	523
Escritura de redistribución parcelaria, división de condominio y adjudicación de inmuebles.	526
DOMICILIO SOCIAL. CAMBIO.	529
Sistemas domiciliarios	529
Concepto y características del domicilio social.	530
Efectos concúrsales del domicilio social.	531
Modificación o traslado del domicilio social	531
Transferencia del domicilio al extranjero	532
Traslado de domicilio a jurisdicción nacional.	535
Domicilio social. Cambio a jurisdicción provincial	538
Transferencia de domicilio al extranjero.	540
DONACIÓN	543
Caracteres del contrato.	543
Capacidad y legitimación	544
Efectos.	544
Revocación	545
El problema de las donaciones inoficiosas.	545
Reserva de usufructo y derecho de acrecer.	546
Derecho de reversión.	547
Oferta de donación	548
Donación de inmueble.	550
Donación con constitución simultánea de usufructo.	551
Donación con reserva de usufructo	553
Donación con derecho de reversión	555
Donación a persona por nacer. Oferta.	557
Donación de cosa mueble	559
Donación de dinero.	560
Donación. Distracto.	562
Donación. Oferta.	565
Donación. Aceptación de oferta.	566
EMANCIPACIÓN POR HABILITACIÓN DE EDAD	567

ESCISIÓN DE SOCIEDADES	571
Concepto.	571
Características	572
Diversas clases de escisión.	572
Requisitos legales	572
Exigencias de la escisión fusión	573
El compromiso previo de escisión fusión	573
Las resoluciones sociales	574
La publicidad. Oposición de acreedores	575
Acuerdo definitivo de escisión fusión	575
La inscripción registral.	575
Requisitos exigibles para la escisión pura y para la escisión total por división	576
La publicidad. Oposición de acreedores	577
Instrumento de escisión. Inscripción registral	577
Inaplicabilidad de la suspensión de administradores	577
Otras modalidades de escisión	578
Efectos patrimoniales.	578
El asentimiento conyugal en la escisión	580
Escisión. Fusión.	582
Escisión-fusión mediante constitución de nueva sociedad.,	588
Escisión mediante la constitución de dos sociedades.	596
Escisión total por dmsión de sociedad.	606
FIDEICOMISO	615
Fideicomiso de garantía.	620
Fideicomiso testamentario	620
Contrato de fideicomiso para construcción de edificio: aportes en efectivo	624
Fideicomiso para construcción de edificio: aporte de terreno y aportes en efectivo	632
Contrato de fideicomiso en garantía de un préstamo.	641
Fideicomiso en garantía del pago de saldo de precio de acciones.	648
Fideicomiso destinado a la protección de patrimonio familiar.	654
Fideicomiso. Sustitución de fiduciario.	661
Fideicomiso. Transmisión de dominio por extinción	663
FONDO DE COMERCIO. TRANSFERENCIA	665
Introducción	665
Elementos	665
El derecho al local.	666
Marcas de fábrica	666
Nombre comercial	667
Requisitos operativos para la transferencia.	667
Obligaciones especiales	668
Otorgamiento del acto.	669
El certificado de inhibiciones.	669

Certificaciones de índole tributaria.	669
Efectos del no cumplimiento del procedimiento legal	670
El personal empleado en el fondo de comercio.	670
FRANQUICIA	675