

Sociedades civiles de objeto inmobiliario

Oswaldo Solari Costa

Sumario: 1. Introducción. 2. Diferencias con las sociedades comerciales. 3. Características de la sociedad civil. 4. Objeto social. 5. Algunas particularidades de la sociedad civil. 6. Modelos de contratos de sociedad civil.

1. Introducción

Si bien es cierto que la modalidad societaria de mayor y casi exclusiva utilización en nuestro medio es la sociedad comercial –y dentro de ella la anónima y la de responsabilidad limitada– pues es la que interviene en todos los sectores de la economía productiva –ya sea en la industria, en la comercialización y distribución de bienes y en el suministro de servicios–, no por ello hay que excluir el uso de la sociedad civil en amplios sectores de la producción. Se han experimentado como campos más adecuados para ello no solo el de la constitución de derechos reales y la construcción de edificios y las contrataciones de locación sobre inmuebles, sino también los agropecuarios, academias e institutos de educación y enseñanza, y el ejercicio de profesiones liberales u organizaciones artísticas, deportivas o artesanales.

Es cierto que la tendencia generalizada en la actividad empresarial es priorizar la limitación de la responsabilidad sobre cualquier otro aspecto configurativo de las figuras societarias e incluso sobre aspectos de ventajas tributarias. Es decir que, aun cuando determinado tipo societario sea el más adecuado al negocio a emprender o a las particularidades personales del negocio –como ser la intervención de dos o tres socios en una actividad personalista y no capitalista–, pocos consideran a los tipos personalistas comerciales o a la sociedad civil como figuras aptas para su negocio dada la traslación de las responsabilidades societarias a los patrimonios de los socios. Ejemplo de ello es que en la Ciudad de Buenos Aires se constituyen aproxima-

damente unas seis mil sociedad anónimas por año, unas cinco mil sociedades de responsabilidad limitada y solo unas veinte o cuarenta sociedades colectivas, cuando –a no dudarlo– la gran mayoría de las actividades que desarrollan esas sociedades *de capital* corresponden a emprendimientos personalistas, donde la intervención directa del socio –y no el capital aportado– tiene gran trascendencia. No obstante, finalmente se decide adoptar una figura societaria con limitación de la responsabilidad de los socios a los aportes y no por las deudas sociales, dejando en segundo término los beneficios de los tipos personalistas.

Acorde con lo expuesto, existen proyectos de leyes aún no sancionados –por ejemplo, el Proyecto de Ley de Unificación de la Legislación Civil y Comercial de 1987 o el Proyecto de Modificación del Código Civil de 1998– que contemplan la unificación de la normativa societaria y que tomaron, en lo sustancial, la estructura de la sociedades colectivas para organizar un tipo único de sociedad de personas sin considerar el objeto de la sociedad (la sociedad simple, la sociedad propiamente dicha, etcétera).

2. Diferencias con las sociedades comerciales

La sociedad civil participa de las características básicas que configuran a la sociedad comercial, no solo en cuanto a los elementos generales y especiales del contrato, sino también en cuanto a que ambas modalidades constituyen sujetos de derecho con aportes y fin de lucro a dividir entre los miembros. Pero existen entre la sociedad civil y la comercial algunas diferencias:

1) En materia de forma documental, la sociedad civil debe constituirse necesariamente por escritura pública (art. 1184, inc. 3, del C. C.). En cambio, la comercial debe hacerlo en escritura pública para ciertos tipos (por acciones) o también alternativamente por documento privado para la sociedad de responsabilidad limitada y las sociedades de personas.

2) En cuanto a los requisitos de forma no instrumental sino de publicidad y de inscripción en un registro público, la sociedad civil no publica ni se inscribe en ningún registro. La sociedad comercial, en cambio, siempre debe inscribirse (art. 7 de la Ley de Sociedades Comerciales), y en algunos casos –SRL, SA y SCA– publicarse (art. 10 de la Ley de Sociedades Comerciales).

3) Con respecto a los libros de contabilidad, y sin perjuicio de normas de tipo tributario que obligan a asentar los registros de las operaciones, la sociedad civil no tiene obligación de llevar libros societarios; en cambio, la sociedad comercial está obligada a hacerlo (art. 43 del C. de Com., y arts. 61 y siguientes de la Ley de Sociedades).

4) En materia de responsabilidad de los socios por las deudas sociales, en las sociedades civiles los socios responden en forma mancomunada, pero sin solidaridad –salvo pacto en contrario en el contrato–. En cambio, en las sociedades de personas o por partes de interés, los socios responden solidariamente por las deudas sociales.

3. Características de la sociedad civil

Se encuentra regulada en el Código Civil, en los artículos 1648 al 1788. Los elementos especiales de este contrato son la pluralidad de personas, la existencia de aportes, la participación en los beneficios y en las pérdidas, y el *affectio societatis*.

Sin perjuicio de que los elementos caracterizadores del contrato de sociedad son sin duda los aportes y la participación en las utilidades y la suportación de las pérdidas, para completar esta información podemos enumerar como elementos característicos de la sociedad civil los siguientes:

3.1. *Pluralidad de personas*

Aun cuando la tendencia más moderna es la de aceptar la sociedad de un solo socio, la normativa civil –igual que la comercial– requieren la participación de dos o más personas, las que se obligan a realizar sus aportes para configurar el fondo común societario.

3.2. *Patrimonio social*

Como todo sujeto de derecho con personalidad jurídica posee un patrimonio social configurado inicialmente por los aportes de los socios, los que concurren inmediata o mediatamente a formar un fondo común que constituye el patrimonio.

3.3. *Finalidad del lucro*

Igual que en las sociedades comerciales, la civil se constituye para obtener alguna utilidad apreciable en dinero, a distribuir entre los socios, que es a su vez lo que diferencia a las sociedades de las entidades de bien común –asociaciones o fundaciones– en las que ninguna distribución tiene lugar.

3.4. *Participación de los socios en las ganancias y en las pérdidas*

Junto con los aportes, constituye el elemento configurador del contrato de sociedad civil y comercial.

3.5. *Affectio societatis*

Por tratarse de una sociedad de persona, se manifiesta la existencia de este rasgo, es decir, la voluntad activa de colaboración jurídicamente relevante, que puede incluso llevar, ante su incumplimiento, a legitimar la exclusión del socio.

También podemos afirmar que el contrato de sociedad civil es consensual, conmutativo, oneroso, de cogestión bilateral o multilateral, de tracto sucesivo e *intuitu personae*.

4. **Objeto social**

El objeto constituye uno de los elementos generales de cualquier contrato y, por tanto, el de sociedad. El objeto de la sociedad hace referencia al sector de la economía donde actúa la entidad; establece la categoría de actividad que los fundadores se proponen explotar el emprender la tarea conjunta societaria para lograr el fin de lucro que es causa del contrato de sociedad.

En este sentido, cualquier objeto que sea legalmente permitido y lícito, puede serlo de una sociedad civil. Entre ellos, por supuesto, el inmobiliario.

Entre otras derivaciones, el objeto social de la entidad civil establece el ámbito de extensión de las facultades representativas del administrador y las actividades que está autorizado a ejecutar (art. 1691 del C. C.).

En la regulación del Código de Comercio, la sociedad comercial debía tener por objeto actos de comercio (art. 282 del

C. de Com.), salvo en los casos de las anónimas (arts. 8, inc. 6, del C. de Com., y 282, última parte), y posteriormente ocurre lo mismo con las de responsabilidad limitada (Ley 11.645, art. 3). La sanción de la Ley de Sociedades en 1972, suprime esa diferencia, pues todas las sociedades, tanto mercantiles como civiles, pueden cumplir todo tipo de objeto lícito.

5. Algunas particularidades de la sociedad civil

Entre otros rasgos caracterizadores y, en su caso, tipificantes, podemos mencionar algunos elementos de la sociedad civil:

- 1) Es sujeto de derecho con personalidad jurídica.
- 2) El contrato constitutivo y sus reformas deben otorgarse por escritura pública (art. 1184, inc. 3, del C. C.).
- 3) Puede adoptar cualquier nombre social.
- 4) Puede realizar cualquier tipo de objeto, aun los mercantiles.
- 5) Es siempre una sociedad lucrativa, reparte dividendos.
- 6) Puede tener plazo cierto de duración o plazo indeterminado, en cuyo caso los socios pueden renunciar, siempre que la renuncia no sea intempestiva o de mala fe (arts. 1739 a 1741 del C. C.).
- 7) Existe libertad de organización de la administración, representación, gobierno y fiscalización. No existe en este sentido una tipología de organización como tienen las sociedades comerciales.
- 8) El capital de la sociedad civil puede estar configurado por aportes de bienes en propiedad o sólo el uso y goce (socio capitalista) o de actividad (socio industrial). Pueden establecerse aportes de cuotas mensuales. No pueden exigirse prestaciones no previstas en el contrato.
- 9) La responsabilidad de los socios, por las deudas de la sociedad civil, es mancomunada, salvo pacto en contrario. O sea que los socios responden, en partes iguales *por cabeza –por su porción viril–* (art. 1747 del C. C.). Pero en caso de insolvencia de un socio, su parte en la deuda deber ser soportada en la misma proporción por los demás socios (arts. 1751 y 1731 del C. C.).
- 10) La posición de socio no es transferible a terceros (art. 1673 del C. C.).

11) Se permite la exclusión de socio por incumplimiento de las obligaciones (art. 1735, inc. 2, y ss. del C. C.).

12) La muerte del socio resuelve parcialmente el contrato de sociedad (art. 1670 del C. C.), salvo pacto en contrario.

13) El fallecimiento del socio administrador designado en el contrato faculta a cualquiera de los socios a pedir la disolución de la sociedad (art. 1759 del C. C.).

14) La liquidación de la sociedad se rige por las disposiciones de la ley de sociedades comerciales (art. 1777 del C. C.).

6. Modelos de contratos de sociedad civil

CONSTITUCIÓN DE SOCIEDAD CIVIL. [...] ESCRITURA NÚMERO [...]. En la Ciudad de Buenos Aires, a los [...] del mes de [...] de dos mil nueve, ante mí, escribano autorizante, comparecen don [...]. Son personas de mi conocimiento. EXPONEN: I) Que son los únicos integrantes del Estudio de Contadores Públicos que, fundado originalmente por el contador [...] el [...] de [...] de [...], actúa actualmente con la denominación de “[...] y asociados”. II) Que han decidido organizar dicho estudio en forma de sociedad civil. III) Que en el carácter invocado y por el motivo expuesto precedentemente, resuelven celebrar el siguiente contrato de Sociedad Civil. Constituyen una sociedad civil, que se registrará por el Código Civil (arts. 1648 a 1788) y por el siguiente contrato.

PRIMERO: La sociedad se denomina [...] y asociados, sociedad civil¹. SEGUNDO: Tiene su domicilio en la ciudad de Buenos Aires, con sede en [...], Piso [...], Capital Federal o donde se lo traslade en el futuro, pudiendo establecer agencias en cualquier punto de la República o en el exterior². TERCERO: Tiene por objeto realizar, a través de sus integrantes, todas las funciones que tengan relación con el ejercicio de la profesión de contadores públicos en sus sentidos más amplios y sin limitación alguna. Para el cumplimiento de dicho fin, la sociedad podrá: a) adquirir, vender, transferir y ceder todo tipo de bienes, entre ellos los registrables, muebles, inmuebles y semovientes, a título oneroso; b) dar o tomar dinero en préstamo con garantía hipotecaria, prendaria o sin ellas; c) solicitar, obtener y suscribir créditos particulares y bancarios y realizar cualquier otra operación tanto en bancos oficiales como particulares; d) participar en sociedades accidentales o permanentes con otros profesionales en ciencias económicas; e) ejercer la representación de personas o empresas nacionales o extranjeras y ejecutar comisiones; f) celebrar contratos de loca-

1. Variante: PRIMERA (I- Denominación). La sociedad se denominará “[...] Sociedad Civil”.

2. Variantes:

SEGUNDA: Tendrá la sociedad su domicilio social en [...], pudiendo trasladarlo dentro de los límites del distrito [...]; o SEGUNDA (II- Domicilio Social). La sociedad tendrá su domicilio social en [...] y podrá mudarlo dentro de los límites del distrito.

ción; g) concurrir a licitaciones públicas o privadas; h) registrar patentes, marcas y enseñas. Podrá asimismo efectuar cualquier acto o contrato que tienda al mejor desarrollo de su fin pues la enumeración que antecede es simplemente enunciativa y no taxativa³. CUARTO: Tendrá una duración de [...] años a partir del día de la fecha, no obstante lo cual cualquiera de los socios podrá retirarse de la sociedad en cualquier momento, con un preaviso de un año a los otros socios, por medio fehaciente⁴. QUINTO: El capital se fija en la suma de [...] pesos, dividido en [...] mil cuotas de un peso cada una. Dicho capital es suscrito e integrado por los socios en dinero efectivo de acuerdo con las siguientes proporciones: [...] cuotas, valor nominal \$ [...]⁵. SEXTO: En caso de mora en la integración del capital social se conviene [...]⁶. 2) Para el caso de mora o incumplimiento de las prestaciones consistentes en obligaciones de hacer, se conviene (mora en integrar las prestaciones). SÉPTIMO: La administración de la sociedad está a cargo de los señores [...], quienes actuando en forma individual, alternada o indistinta, tendrán las más amplias facultades para administración y disposición de los bienes, incluso aquellas para las cuales la ley requiere poder especial conforme a lo establecido por los artículos 728, 839, 1881 y 2262 del Código Civil. Solo se requerirá la firma conjunta de dos de los mencionados socios, para tomar dinero en préstamo y de cualquier otra manera endeudar a la sociedad. De tal forma podrán celebrar, en nombre de la sociedad, toda clase de actos jurídicos que tengan por fin el cumplimiento del objeto social: comprar, gravar y vender muebles e inmuebles; operar con los bancos de la Nación Argentina, de la Provincia de Buenos Aires y demás instituciones de esa índole, públicas, privadas o mixtas; otorgar poderes judiciales, inclusive para querellar criminalmente, o extrajudiciales con el objeto y extensión que juzguen convenientes a uno o más personas⁷. OCTAVO: La sociedad tiene plena capacidad jurídica para realizar todos los actos que las leyes y este contrato autorizan, a fines de cumplir con su objeto⁸. NOVENO: Cesión de los derechos sociales. Únicamente los Socios capitalistas podrán ceder sus derechos sociales a terceros, bajo las siguientes condiciones [completar]⁹. DÉCIMO: Las resoluciones referentes a modificaciones del contrato social, se tomarán por unanimidad. DECIMOPRIMERO: Los Socios deberán reunirse cada [...] días para el tratamiento de los asuntos de interés común y los extraordinarios. DECIMOSEGUNDO: Los socios podrán por resoluciones tomadas según se indica en el artículo [...], asignarse remuneraciones mensuales por los conceptos que designen, con cargo a gastos de la sociedad. Además de tales remuneraciones podrán retirar importes a cuenta de

3. Variantes: TERCERO.

Será objeto de la sociedad [detallar], el cual lo podrá realizar por sí o por terceros, o asociada a terceros; o TERCERO. (Objeto).

1) La sociedad tendrá por objeto [detallar], que podrá realizar por sí o por terceros o asociada a terceros. 2) Para cumplir su objeto, tiene plena capacidad jurídica para realizar todos los actos que las leyes y este contrato autorizan.

3) Queda prohibido a la sociedad [...] (afianzar obligaciones de los socios o de terceros, etcétera).

4. Ver nota extendida en p. 73.

5. Ver nota extendida en p. 73.

6. Puede adoptarse el sistema del art. 193 de la Ley 19.550.

7. Ver nota extendida en p. 73.

8. Variante: OCTAVO. Queda prohibido a la sociedad [...].

9. Ver nota extendida en p. 73.

10. Variante:
DECIMOSEGUNDO. Cada socio tiene derecho a extraer de los fondos de la sociedad, con destino a gastos privados e imputados a sus respectivas cuentas particulares, la suma que por mayoría de votos [...] (por cabeza, por capital) se determine en la proporción de los aportes, cada año en dólares de los EE.UU. comenzando a partir del [...] (segundo, tercero, etc.) ejercicio.

11. Ver nota extendida en p. 73.

12. Variante:
DECIMOCUARTO. (Disolución). La sociedad se disuelve por el acaecimiento de cualquiera de los siguientes hechos: [...] (expiración del plazo, conclusión del objeto para el cual se constituyó; imposibilidad de conseguirlo; renuncia a la administración por el socio Sr. [...]; muerte de alguno de los socios; retiro de la concesión para explotar [...]; finalización de la obra y adjudicación final de las unidades; acaecimiento de un hecho determinado; pérdidas que superan el [...] por ciento del capital; etc.).

13. Variante:
DECIMOQUINTO. (Arbitraje). Las diferencias que se originen en la interpretación del presente contrato se someterán al Tribunal Arbitral del Colegio de Escribanos de [...], cuyo fallo será inapelable.

utilidades¹⁰. DECIMOTERCERO: El ejercicio social cierra el día [...] de cada año, a cuya fecha se practicará un inventario y balance general. De las utilidades líquidas y realizadas se asignarán porcentajes a convenir en cada caso, como participación a colaboradores y como retribución al capital, distribuyéndose el remanente en la forma que resuelvan los socios. En este primer ejercicio los socios acuerdan incorporar en el respectivo balance todas las operaciones por ellos realizadas bajo el nombre de [...] y Asociados a partir del [...] inclusive¹¹. DECIMOCUARTO: La sociedad se disolverá si ocurrieran alguno de las siguientes causas: [...] (expiración del plazo, sin acuerdo de prórroga; renuncia a la administración por el socio Sr. [...]; muerte de alguno de los socios; fracaso en la obtención de un mínimo de garantías del [...] por ciento del capital; producción de un hecho determinado; pérdidas que superan el [...] por ciento del capital, etc.)¹². DECIMOQUINTO: Las diferencias que surjan entre los socios, serán dirimidas por arbitradores, uno nombrado por cada socio, y como tercero en caso de discordia, se nombrará a [completar], cuyo fallo será inapelable¹³. LEO esta escritura que es otorgada y suscripta ante mí.

CESIÓN DE CUOTAS SOCIALES, REFORMA DE ESTATUTO. [...], Jorge D. y otros a [...], Daniel y otros. “[...] Y ASOCIADOS” SOCIEDAD CIVIL. ESCRITURA NÚMERO SESENTA Y CINCO. En la Ciudad de Buenos Aires, a [...] de [...] de dos mil dos, ante mí, escribano autorizante, comparecen don Jorge [...], argentino, nacido el [...], casado, documento nacional de identidad [...], domiciliado en [...]; don Alejandro [...], argentino, nacido [...], casado, documento nacional de identidad [...], domiciliado en [...]; don Luis [...], argentino, nacido el [...], casado, libreta de enrolamiento [...], domiciliado en [...]; don Santiago [...], argentino, nacido [...], casado, documento nacional de identidad [...], domiciliado en [...]; don Santiago [...], argentino, nacido el [...], casado, documento nacional de identidad [...], domiciliado en [...]; don Daniel [...], argentino, nacido el [...], casado, libreta de enrolamiento [...], domiciliado en [...]; don Luis [...], argentino, nacido [...], casado, libreta de enrolamiento [...], domiciliado; y don Agustín [...], argentino, nacido [...], casado, libreta de enrolamiento [...], domiciliado en [...], todos contadores públicos nacionales a excepción del señor Santiago [...] que es licenciado en administración de empresas. Todos son personas de mi conocimiento y EXPONEN: Que requieren mi intervención para otorgar por escritura pública una cesión de cuotas sociales y cambio de administradores de una sociedad civil y consecuente reforma de contrato. PRIMERO: Por escri-

tura número 334 de fecha 21 de agosto de [...], pasada ante el escribano de esta ciudad don [...] al folio [...] del registro [...] a su cargo, los señores Daniel [...], Luis [...], Jorge [...], Miguel [...], Alejandro [...], Luis [...], Agustín [...], Santiago [...] y Santiago [...], constituyeron la sociedad civil “[...] Y ASOCIADOS”. Copia autenticada de este instrumento obra anexado al folio 316 de este registro, protocolo del año [...]. Por escritura número 76 de fecha 16 de febrero de [...] se realizó una cesión de cuotas sociales y se reformaron los artículos 5 y 7 del contrato social. Del artículo 5 del contrato resulta que el capital social es de DIEZ MIL PESOS, dividido en DIEZ MIL CUOTAS de UN PESO valor nominal cada una de ellas. Las actuales participaciones son las siguientes: Daniel [...]: 2425 cuotas, valor nominal \$ 2425; Luis [...]: 2425 cuotas, valor nominal \$ 2425; Jorge [...]: 1250 cuotas, valor nominal \$ 1250; Alejandro [...]: 1100 cuotas, valor nominal 1100; Luis [...] 730 cuotas, valor nominal \$ 730; Agustín [...]: 680 cuotas, valor nominal \$ 680; Santiago [...]: 660 cuotas, valor nominal \$ 660 y Santiago [...]: 730 cuotas, valor nominal 730. SEGUNDO: En este acto los doctores Jorge [...] titular de 1250 cuotas, Alejandro [...] titular de 1100 cuotas, Luis [...] 730 cuotas, Santiago [...] 660 cuotas y Santiago [...] 730 cuotas CEDEN a los doctores Daniel [...]; Luis [...]; y Agustín [...], la totalidad de sus cuotas de las que son titulares, que los cesionarios adquieren de la siguiente manera: Daniel [...]: 1575 cuotas; Luis [...]: 1575 cuotas; y Agustín [...]: 1320 cuotas. TERCERO: El precio convenido es de CUATRO MIL CUATROCIENTOS SETENTA PESOS (\$ 4470) que ha sido abonado íntegramente antes de ahora, otorgando el cedente recibo por dicho importe, por medio del presente. Los cedentes dejan constancia que de acuerdo a los importes que corresponden a cada cedente pagados por cada cesionario, los mismos no superan la cifra de \$ 1000 (de lo contrario ver bancarización). CUARTO: Los cedentes transmiten a los cesionarios la totalidad de sus derechos y obligaciones inherentes a las cuotas cedidas. QUINTO: Como consecuencia de esta operación el capital social queda suscripto de la siguiente forma: Daniel [...]: 4000 cuotas, valor nominal \$ 4000; Luis [...]: 4000 cuotas, valor nominal \$ 4000; y Agustín [...]: 2000 cuotas, valor nominal \$ 2000. SEXTO: Con motivo de sus desvinculaciones con la sociedad los cedentes doctores Jorge [...] y Alejandro [...], cesan como administradores de la sociedad. SÉPTIMO: Como consecuencia de los retiros de los cedentes se resuelve reformar los artículos 5 y 7 del contrato social los que quedan redactados de la siguiente forma: “Artículo QUINTO: El capital se fija en la suma de DIEZ MIL PESOS, dividido en diez mil cuotas de un peso cada una. Dicho capital es

suscripto e integrado por los socios en dinero efectivo de acuerdo con las siguientes proporciones: Daniel [...] 4000 cuotas, \$ 4000; Luis [...] 4000 cuotas, \$ 4000; y Agustín [...] 2000 cuotas, \$ 2000”. “Artículo SÉPTIMO: La administración de la sociedad está a cargo de los señores Daniel [...], Luis [...]; Agustín [...], quienes, actuando en forma individual e indistinta, tendrán las más amplias facultades para administrar y disponer de los bienes, incluso aquellas para las cuales la ley requiere poder especial conforme a lo establecido por los artículos setecientos veintiocho, ochocientos treinta y nueve, mil ochocientos ochenta y uno y dos mil doscientos sesenta y dos del Código Civil. Sólo se requerirá la firma conjunta de dos de los mencionados socios, para tomar dinero en préstamo y de cualquier otra manera endeudar a la sociedad. De tal forma podrán celebrar en nombre de la sociedad toda clase de actos jurídicos que tengan por fin el cumplimiento del objeto social; comprar, gravar y vender muebles e inmuebles; operar con los bancos de la Nación Argentina, de la Provincia de Buenos Aires y demás instituciones de esa índole, públicas, privadas o mixtas; otorgar poderes judiciales, inclusive para querellar criminalmente, o extrajudiciales con el objeto y extensión que juzguen convenientes a uno o más personas.” LEO esta escritura que es otorgada y suscripta ante mí.

CONSTITUCIÓN DE SOCIEDAD CIVIL. “EDIFICIO [...] SOCIEDAD CIVIL”¹⁴. ESCRITURA NÚMERO [...] En la ciudad de [...] a [...] días del mes de [...] de dos mil nueve, ante mí, escribano autorizante comparecen los señores [...] Son personas de mi conocimiento, y dicen: que requieren mi intervención para instrumentar por escritura pública la constitución de una SOCIEDAD CIVIL, la que se regirá por el presente contrato. PRIMERO: La sociedad se denomina “EDIFICIO [...] SOCIEDAD CIVIL”. SEGUNDO: Tiene su domicilio en la calle [...], Ciudad de Buenos Aires. TERCERO: La sociedad tendrá por único objeto: I) Adquirir un lote de terreno sito en la calle [...]; II) Construir en dicho terreno un edificio que será afectado a propiedad horizontal; III) Adjudicar entre los socios las futuras unidades funcionales. El edificio será construido de acuerdo con el proyecto y el pliego de especificaciones realizados por el ingeniero [...] que los otorgantes suscriben en este acto y forma parte integrante de este contrato. CUARTO: La sociedad se constituye a partir de este acto y por el plazo necesario para dar cumplimiento al objeto social. QUINTO: La sociedad tiene plena capacidad jurídica para el cumplimiento de su objeto. SEXTO: La administración y representación de la sociedad será ejercida en forma conjunta por dos cualquiera de los socios que se mencio-

14. El texto que se desarrolla a continuación es una adaptación del que elaboró el escribano Carlos M. D'Alessio para el seminario de la Academia del Notariado de los días 22 y 23 octubre de 1992, cuyo título fue “Escritura de constitución de sociedad civil para la construcción de edificios”.

nan a continuación, debiendo siempre intervenir un socio del grupo a), en forma conjunta con un socio del grupo b). El grupo a) está integrado por los señores: [...]; el grupo b) está integrado por los señores: [...]. Se establece la siguiente retribución para los administradores: [...] (se puede establecer un porcentual del costo mensual de erogaciones de la obra). Los administradores pueden y deben realizar todos los actos de administración ordinaria que sean necesarios para el cumplimiento del objeto social, pero no podrán realizar actos de administración extraordinaria ni de disposición societaria, como por ejemplo enajenar o gravar los activos de la sociedad ni otorgar fianzas o avales u otros que puedan afectar el patrimonio social, para lo que se requiere aprobación de los socios como órgano de gobierno de la sociedad. SÉPTIMO: Las resoluciones precedentemente mencionadas así como las referentes a las modificaciones de este contrato, se tomarán por unanimidad. Los socios deberán reunirse cada dos meses para el tratamiento de los asuntos de interés común y los extraordinarios. OCTAVO: El capital social se fija en la suma de [...] pesos, importe que los socios aportan en este acto de acuerdo a lo porcentuales de participación de cada uno de ellos, en dinero efectivo. Sin perjuicio de ese aporte, los socios se obligan a efectuar los aportes mensuales adicionales que sean necesarios para afrontar el costo de la obra y en forma proporcional a los porcentuales de sus respectivas cuotas, los que deberán integrarse mensualmente, del uno al diez de cada mes, a partir del mes de [...]. NOVENO: El capital se divide en [...] cuotas partes, de acuerdo con el siguiente detalle: CUOTA PARTE NÚMERO UNO: Porcentual: [...]%; CUOTA PARTE NÚMERO DOS: Porcentual: [...]% [...]. DÉCIMO: Los socios suscriben e integran las cuotas partes de acuerdo con el siguiente detalle: señor [...], cuota parte número [...]. DÉCIMOPRIMERO: Mensualmente los administradores practicarán una liquidación y detalle de conceptos de los gastos efectuados, así como del presupuesto previsto para el mes siguiente, a fin de que los socios realicen los aportes respectivos. DÉCIMOSEGUNDO: La mora en la integración de los aportes de producirá de pleno derecho sin necesidad de intimación alguna. En caso de mora correrá un interés punitivo del [...] por ciento mensual, sin perjuicio de las sanciones que correspondan. Los demás socios se comprometen a aumentar proporcionalmente sus aportes para cubrir la parte del moroso. Los créditos que se produzcan con este motivo, les serán descontados de aportes posteriores, una vez que el moroso regularice su situación. DÉCIMOTERCERO: En caso de condominio sobre las cuotas, los condóminos deberán unificar representación, y notificar a la sociedad la designación del represen-

tante en forma fehaciente. DÉCIMOCUARTO: Las cuotas de capital son libremente cesibles. Toda cesión será instrumentada por escritura pública a la que deberán concurrir dos de los administradores para expresar el estado de la cuenta del socio cedente y notificarse de la transferencia. Las escrituras de cesión serán otorgadas ante el escribano que designe la sociedad. DÉCIMOQUINTO: Los socios pueden ser excluidos de la sociedad por justa causa. Se considera justa causa de exclusión –sin perjuicio de las causales de ley–: el incumplimiento grave de los deberes del socio; la falta de colaboración activa del socio para el cumplimiento del objeto –*affectio societatis*–; la actividad en competencia; la declaración de quiebra; la mora en el pago de dos cuotas mensuales consecutivas. En tal caso los administradores deberán intimar al socio moroso para que cumpla sus obligaciones o cese en el incumplimiento de las mismas, por el plazo de cinco días bajo apercibimiento de exclusión. Vencido dicho plazo se lo considerará excluido, liquidándose las sumas efectivamente aportadas con una deducción del treinta por ciento como indemnización por el perjuicio ocasionado. El saldo a abonar se pagará en diez cuotas mensuales iguales y consecutivas. DÉCIMOSEXTO: En caso de fallecimiento del socio, la sociedad no se resolverá parcialmente ni se disolverá. Los herederos podrán incorporarse a la sociedad debiendo unificar su representación. En caso de no desear incorporarse, deberán ceder su cuota estableciéndose un derecho de preferencia a favor del resto de los socios, el que será ejercido en la forma establecida por la Ley 19.550 para la sociedad de responsabilidad limitada. DECIMOSEPTIMO: Una vez finalizada la obra y afectado el inmueble a Propiedad Horizontal, se efectuarán las adjudicaciones a los socios con el siguiente procedimiento: a) La adjudicación será efectuada por los administradores; b) Se abonarán previamente los pasivos; c) Se practicará la liquidación final de las cuentas de la construcción, estableciéndose los saldos finales deudores o acreedores que registren las cuentas particulares de cada uno de los socios, los que deberán ajustarse dentro de los treinta días de practicado el balance; d) Se adjudicará a cada uno de los socios la respectiva unidad. DÉCIMOCTAVO: En caso de disolución de la sociedad sin haberse dado cumplimiento al objeto social, se procederá a su liquidación de acuerdo con las normas prescriptas por la Ley 19.550 de Sociedades Comerciales. DÉCIMONOVENO: Los socios acuerdan que el edificio, una vez construido, será adjudicado de acuerdo con el siguiente detalle: CUOTA PARTE NÚMERO 1: Unidad funcional número [...]. ATESTACIONES DEL AUTORIZANTE: I) Se agrega a la presente –suscripta por los comparecientes– el proyecto y pliego de especificaciones de

construcción del edificio mencionado en el artículo [...] del contrato social. II) Los comparecientes son todas personas de mi conocimiento con excepción de los señores [...] quienes justifican su identidad con la exhibición de sus documentos nacionales de identidad, cuya copia de parte pertinente se agrega a la presente autenticada. LEO esta escritura que es otorgada y suscripta ante mí.

Notas extendidas:

4. Variantes: CUARTO. Se establece el plazo de duración de la sociedad en [...] años (o con plazo indeterminado, o sujeto al cumplimiento de una condición); o CUARTO. (Plazo). La sociedad tendrá un plazo de duración de [...] años (o indeterminado o sujeto al cumplimiento de una condición).

5. Variantes: QUINTO. El capital social estará constituido por [...] y será aportado por los socios de acuerdo al siguiente: 1) El socio Sr. [...] aporta [...]; 2) El socio Sr. [...] aporta [...]; 3) El socio Sr. [...] aporta [...]. Los aportes dinerarios deberán integrarse dentro del plazo de [...]. b) Los aportes consistentes en obligaciones de hacer se integrarán con las siguientes modalidades y plazos [describir]: 1) El socio [...] se obliga a [completar]; 2) El socio [...] se obliga a [completar]; o QUINTO (Prestaciones). a) Capital social. El capital social estará constituido por [...] y será aportado por los socios de acuerdo a: 1) El socio Sr. [...], aporta [...]; 2) El socio Sr. [...], aporta [...]; 3) El socio Sr. [...], aporta [...]. Los aportes dinerarios deberán integrarse dentro del plazo de [...]; b) Obligaciones de hacer. Los aportes consistentes en obligaciones de hacer se integrarán con las siguientes modalidades y plazos [describir]: 1) El socio [...] se obliga a [...]; 2) El socio [...] se obliga a [...]; 3) El socio [...] se obliga a [...].

7. Variantes: SÉPTIMO: Todos los socios podrán hacer uso de la firma social en la emisión de informes, dictámenes y similares relacionados con el ejercicio de las profesiones de contadores públicos y licenciados en administración de empresas, según corresponda; o SÉPTIMO: La administración estará a cargo del socio [...], por el plazo de [...], quién podrá ser reelegido, si lo acepta, por otros [...] períodos (o por períodos en forma ilimitada, o se nombrará a un tercero ajeno a la sociedad); o SÉPTIMO: La elección se realizará por mayoría de [...] (votos por cabeza, o por capital) en caso de nombramiento de tercero, el socio, señor [...] tendrá a su cargo la fiscalización del desempeño del administrador; o SÉPTIMO: El Administrador tiene plenas facultades para dirigir y administrar la sociedad, conforme a lo dispuesto por los artículos 1676 a 1700 del Código Civil. (Puede o no determinarse la extensión y alcances del mandato al administrador, no habiendo estipulación expresa, conforme al art. 1691 del Código Civil [...], se estará al objeto de la sociedad y al fin para que haya sido contratada). Para obligar a la sociedad, se necesitará la firma de los socios [completar].

9. Variante: Podrá pactarse la libre cesibilidad sin condiciones, pues en principio la cesión está prohibida por el art. 1673 del Código Civil, salvo pacto en contrario; o La cesión de los derechos de socio es libre entre socios y queda prohibida la cesión de los derechos sociales a terceras personas ajena a la sociedad.

11. Variantes: DECIMOTERCERO. El ejercicio social cerrará el día [...] del mes de [...] de cada año, a cuya fecha deberá practicarse el balance, detallando el activo, el pasivo, y la cuenta de ganancias y pérdidas; o DECIMOTERCERO. Distribución de utilidades y pérdidas. Respecto de la distribución de las utilidades y pérdidas, se conviene: a) El socio Sr. [...], recibirá el [...] por ciento de las utilidades y participará en el [...] por ciento de las pérdidas; b) el socio Sr. [...] recibirá el [...] por ciento de las utilidades y participará en [...] por ciento de las pérdidas; c) el socio Sr. [...] recibirá el [...] por ciento de las utilidades y participará en el [...] por ciento de las pérdidas; o DECIMOTERCERO. (Cierre del ejercicio y balance). El ejercicio social cerrará el día [...] del mes de [...] de cada año, a cuya fecha deberá practicarse el balance, detallando el activo, el pasivo y la

cuenta de ganancias y pérdidas. (Distribución de utilidades y pérdidas). 1) Respecto de la distribución de las utilidades y pérdidas, se conviene: a) El socio Sr. [...] recibirá el [...] por ciento de las utilidades y participará en el [...] por ciento de las pérdidas; b) El socio Sr. [...] recibirá el [...] por ciento de las utilidades y participará en el [...] por ciento de las pérdidas; c) El socio Sr. [...] recibirá el [...] por ciento de las utilidades y participará en el [...] por ciento de las pérdidas. 2) Cada socio tiene derecho a extraer de los fondos de la sociedad, con destino a gastos privados e imputados a sus respectivas cuentas particulares, la suma que por mayoría de votos [...] (por cabeza, por capital) se determine en la proporción de los aportes, cada año en [pesos/ dólares de los EE.UU.] comenzando a partir del [segundo, tercer, etc.] ejercicio.