



FONDO DE COMERCIO
TRANSFERENCIA
DE ESTABLECIMIENTOS COMERCIALES
INDUSTRIALES Y VIRTUALES
FONDOS DE COMERCIO

Prof. VICTOR HUGO CAPPuccio
Corredor Balanceador y Martillero publico

vhcbalanceador@gmail.com
victorhugocappuccio@gmail.com





BALANCEADORES

Introducción

Hola, bienvenido a este curso de transferencia y valuación de fondos de comercio y/o establecimientos comerciales industriales y virtuales.

Atento que el tema que vamos a tratar es una especialidad que hace a nuestra profesión de Corredor Balanceador y/o Corredor de Comercio.

El presente material que les entrego es a los efectos de ayudarlos a reafirmar los conceptos que iremos tratando de toda esta charla.

POR FAVOR ANOTEN CUALQUIER DUDA PARA HACER LA PREGUNTA TERMINADO CADA BLOK.

1º) SINOPSIS DEL BALANCEADOR

El Balanceador es el primer idóneo reconocido en la intermediación y terminación hasta su inscripción en el registro Respectivo, de las compraventas de Fondos de Comercio y/o Establecimientos comerciales y/o Industriales y también en su Valuación.

Data su aparición aproximadamente a finales del siglo XIX, y su nombre proviene de los prácticos contables, que laboraban en los Fondos de comercio y realizaban la

administración contable total de ventas-compras, acreedores, deudores, inventarios, como un balance continuo, o sea, tenían un conocimiento profundo de los mismos. A estas personas se los denominaban BALANCEADORES. Y este nombre proviene del Libro “EL BALANCEADOR” tratado general teórico práctico, Cuenta y Razón por el sistema de Balance Continuo de ANTONIO V. GARCÍA, editado en Madrid 1886,

- Libro reconocido en el Diccionario de Legislación y Jurisprudencia pág. 347 y 961 de Joaquín Escribá.
- Reconocida la actividad del Balanceador en la actividad de intermediario en fondos de Comercio, Enciclopedia Jurídica OMEBA tomo II año 1955. Aporte del Contador y publicista Juan Rene Bach. Y otros reconocimientos de, Dr. F. J. Garo, Dr. A. Cammarota, Dr. Ramón S. Castillo, Dr. M. Scolni, Dr. Juan L. Páez, Dr. Michelson Prof. E. L. Lapa, quienes en distintos libros reconocieron la actividad del Balanceador, como el profesional más idóneo e imparcial para la venta y valuación de fondos de comercio. Etc. etc.

2°) DEFINICION DE FONDO DE COMERCIO

ATENTO LO PRESCRIBE EL ART. 1° DE LA LEY 11.867

SANCIONADA EL 09/08/1934. DICE ASÍ: - Declárase

Elementos constitutivos de un establecimiento comercial o fondo de comercio, a los efectos de su transmisión por cualquier título: las instalaciones, existencias en mercaderías, nombre y enseña comercial, la clientela, el derecho al local, las patentes de invención, las marcas de fábrica, los dibujos y modelos industriales, las distinciones honoríficas y todos los demás derechos derivados de la propiedad comercial e industrial o artística.

Y la siguiente es la denominación en la cual más se ha enrolado nuestra jurisprudencia.

el fondo de comercio es el conjunto de fuerzas productivas, derechos y cosas que combinadas en reunión armónica tanto interior como exteriormente se presentan

como un organismo con perfecta unidad por los fines a que atiende que no son otros que la obtención de beneficios económicos en el orden comercial e industrial.

Fernández. CNCom, Sala B, 18/3/53, GF, 208-220; CNPaz, Sala V, 19/3/71, LL, 142-13; C2a CivCom La Plata, Sala I, 6/4/73, LL, 152-79; CNCiv, Sala A, 14/5/85, LL, 1986-A-94.

- A) La intervención en la compraventa y valuación de un Fondo de Comercio considerado un Bien MUEBLE es una incumbencia propia de los Corredores Balanceadores y/o Corredores de Comercio, (separar bien las funciones los Corredores Inmobiliarios actúan sobre bienes inmuebles exclusivamente.)**
- B) El Fondo de Comercio está formado totalmente por elementos materiales o tangible e Inmateriales o intangibles que forman una Universalidad de hecho.**
- C) La Transferencia del Fondo e Comercio Implica la universalidad de todos sus elementos Constitutivos, Salvo clausula expresa que especifique cual o cuales elementos no se incluirán en la venta y transferencia, es importante tengan claro este concepto. Actualmente es saludable y recomendable costumbre especificar en el contrato respectivo los elementos realmente transferidos, costumbre que acertadamente recogía el proyecto MICHELSON.**
- D) la ley 11.867 no afecta la relación de partes; entre ellas el contrato concluye con el acuerdo de voluntades y se perfecciona con la entrega de la cosa. El régimen de la preceptiva especial se dirige a regular la transferencia respecto de los acreedores y terceros en general, además de los indudables beneficios que de él resultan para el adquirente al permitirle asumir la titularidad del establecimiento sin más pasivo que el que expresamente acepte.**
- E) Obligatoriedad y Orden Público. Lo expresado anteriormente insinúa ya el carácter de la ley, que no es de orden público; su**

violación, por ende, solo puede ser alegada por quien efectivamente sufre el perjuicio.

- F) Puede hablarse así, en cierto modo, de optatividad en lo que hace a recurrir o no al trámite impuesto por la perceptiva especial (Ley 11.867) aunque corresponde resumir brevemente la situación en caso que se opte por evitarlo total o parcialmente. En Tal caso el comprador y el intermediario serán solidariamente responsables con el vendedor, por los créditos impagos, y hasta el monto del precio de lo vendido. Es de afirmar entonces que las partes son libres para obviar el procedimiento especial advirtiéndose, no obstante, las consecuencias de su elección en cuanto a la responsabilidad emergente y a la oponibilidad del acto respecto de terceros, según los casos; pero la transferencia así realizada no es nula.**
- G) La transferencia de uno más elementos puede considerarse su venta total, claro si ese elemento fuere muy importante para su funcionamiento, por ejemplo, La Clientela La marca con la que comercializa sus productos, La fórmula de los productos que comercializa y/o cualquier elemento que cause como consecuencia, la incapacidad para que el Fondo de Comercio pueda seguir funcionando y por consiguiente pierda su valor de conjunto, y esto perjudique la garantía que los acreedores tenían del fondo. En tal caso indudablemente la venta y transferencia de ese elemento hace a la obligatoriedad de realizarse en los términos de la ley 11867. Claro no será lo mismo si vende algún elemento como ser un vehículo o una máquina o mueble que se puede reponer por otro igual o similar, sin que la venta y reposición de dicho elemento, modifique el funcionamiento del fondo de comercio.**
- H) Contratos; que puede ser objeto el fondo de comercio y la aplicación de la ley 11.867, si bien es posible Prendar, dar Locación, Usufructo, Donación, Fideicomiso ley 24.441 es procedente formalizar estos contratos sobre el fondo de comercio como unidad de producción. En primera instancia, y como base del problema, es de recordar que la locación y el**

usufructo no implican transferencia de la nuda propiedad, ya que es lo único cedido en ambos casos es el uso y el goce del bien. Si la nuda propiedad no sale del patrimonio del deudor parecería, prima facie, que los intereses del acreedor no se verían perjudicados. FIDEICOMISO. El fondo de comercio puede ser objeto de fideicomiso en los términos de la ley 24.441, cuando el titular (fiduciante) transmita por acto entre vivos o disposición de última voluntad la propiedad fiduciaria del establecimiento a otra persona física o jurídica (fiduciario) y éste se obligue a ejercerla en beneficio de quien se designe en el contrato (beneficiario) y a transmitirla al fiduciante, al beneficiario o al fideicomisario al término de un plazo o al cumplimiento de una condición prefijada.

- I) La clientela como derecho del adquirente del fondo: Interdicción de concurrencia. Así la transferencia del fondo implica la de la clientela, salvo pacto expreso en contrario habiéndose cobrado un precio por ella o por su posibilidad a través de los demás elementos no se podrá concurrir después sobre la misma por lo menos durante un tiempo determinado por las partes o por el juez. Por lógica consecuencia la interdicción de concurrencia se supone salvo pacto en contrario con la transferencia del fondo de comercio.**
- J) Obligación del vendedor a gestionar la transferencia de la locación. La transferencia del establecimiento genera por sí la obligación del vendedor a gestionar y facilitar la obtención del uso y goce del local por parte del adquirente mediante la cesión del contrato locativo sublocación u obtención de un nuevo contrato esta obligación pesa sobre él aunque nada se haya especificado en el boleto, debido a la importancia del elemento en cuestión, que forma parte de la universalidad creada por el Art. 1° de la ley 11.867. La actividad del vendedor en el sentido expresado debe ser complementada por la del adquirente aportando las garantías.**
- K) El Elemento Personal. La Transferencia del Contrato de Trabajo. Naturaleza. Principios y Excepciones. La transferencia del contrato de trabajo no puede asimilarse, en cuanto a su naturaleza, a la condición de elemento del fondo, sino como debida protección al interés y derechos del trabajador. La ley 11.867 no se ocupa del caso particular; es**

la ley del contrato de trabajo 20.744, la que en su Artículo 225 dispone: “En caso de transferencia por cualquier título del establecimiento, pasarán al sucesor o adquirente todas las obligaciones emergentes del contrato de trabajo que el transmitente tuviera con el trabajador al tiempo de la transferencia, aun aquellas que se originen con motivo de la misma. El contrato de trabajo, en tales casos, continuará con el sucesor o adquirente y el trabajador conservará la antigüedad adquirida con el transmitente y los derechos que de ella se deriven. Así pues, el contrato de trabajo no extingue por cesión, venta o transmisión, porque se recoge el principio institucional o despersonalización de la empresa, dándose primacía al elemento objetivo sobre el subjetivo. el traspaso no significa la liberación del vendedor o transmitente, ya que expresamente el Artículo 228 de la LCT instaure la responsabilidad solidaria del cedente y cesionario respecto de las obligaciones emergentes del contrato de trabajo existentes a la época de la transmisión. La transferencia del establecimiento implica no sólo la de los derechos y obligaciones nacidas de la relación laboral, sino la de todas las deudas originadas en dicha relación y que el transmitente mantenía con su personal al momento de la cesión. En cuanto a estas últimas, el traspaso no significa la liberación del vendedor o transmitente, ya que expresamente el Artículo 228 de la LCT instaure la responsabilidad solidaria del cedente y cesionario “respecto de las obligaciones emergentes del contrato de trabajo existentes a la época de la transmisión. La mera transferencia del establecimiento no puede interpretarse como equivalente a un despido ni justifica por sí sola el derecho a indemnización por despido.

- L) CRITERIO GENERAL. LOS INMUEBLES NO SON ELEMENTOS DEL FONDO DE COMERCIO.** - La naturaleza de los bienes materiales e inmateriales que integran el fondo de comercio ha hecho considerar a éste como bien mueble. De este modo, la ley 11.867 no incluye en su enumeración los inmuebles y es consensado que éstos no son elementos del fondo de comercio. Por lo tanto, su transmisión no se supone con la del establecimiento, salvo que las partes pacten expresamente, en cuyo caso deberá cumplirse con el requisito civil de la

escrituración pública e inscripción en el registro de la propiedad inmueble.

- M) Cuestiones en torno al requisito de escritura pública cabe aclarar que el requisito de escritura pública lo es únicamente respecto del inmueble, no comprendiendo el fondo. La ley 11.867 establece el procedimiento en cuanto a la transmisión de este último y se realiza por un contrato de compraventa con firmas certificadas ya sea por escribano publico juez de paz etc. para el perfeccionamiento de la operación.**
- N) Publicación de Edictos la publicación de edictos con que las partes, especialmente el vendedor, dan a conocer su intención de transferir, constituye el primer paso en orden al requisito general de publicidad impuesto por la ley 11.867 y sólo podrá efectuarse válidamente con relación a terceros previo anuncio durante cinco días en el Boletín Oficial de la Capital Federal o provincia respectiva y en uno o más diarios o periódicos del lugar en que funcione el establecimiento indicando la clase y ubicación del negocio nombre y domicilio particular del vendedor y comprador, DNI y CUIT. Y el de Corredor Balanceador con su domicilio legal donde se recibirán las oposiciones, número de matrícula del colegio que corresponda. “Aclaro que el domicilio legal para recibir las oposiciones deberá ser el domicilio del intermediario para así tener una imparcialidad no es apropiado ni imparcial poner el domicilio del vendedor o el del Fondo de comercio que se enajena para recibir las oposiciones. Otro punto muy importante que en la Publicación de edicto transcribir textualmente la Habilitación y los permisos de funcionamientos y/o de patentes y marcas ya que hay municipalidades y otros entes lo exigen para hacer las transferencias de las habilitaciones y permisos. (No es necesario poner que se vende libre de deuda o sin personal más abajo les copio un modelo. Si con respecto a terceros la publicación de edictos puede considerarse como obligación de las partes, quien debe efectivizarla es el vendedor pues son sus acreedores a quienes está dirigida. Ya que la publicidad se constituye en la única vía segura en cuanto al establecimiento del referido pasivo y de que éste no será superior al precio lo que facultaría al adquirente a resolver la**

operación. Lugar de las Publicaciones. En lo que específicamente atañe a la transferencia nuestra jurisprudencia ha declarado más de una vez que en caso de que el establecimiento a transferir y el domicilio o sede social se encuentren en jurisdicciones diferentes no se considerará cumplido el requisito de publicidad si los edictos no se publican en ambas o sea que debe considerarse que el establecimiento funciona en el lugar de su domicilio y dirección y donde están ubicadas las fábricas o unidades técnicas. **Simultaneidad en las Publicaciones.** De acuerdo con el artículo comentado, las publicaciones deben ser efectuadas en el Boletín Oficial de la Capital o provincia respectiva y en uno o más diarios del lugar donde funciona el establecimiento. Lo lógico y conveniente es que estas publicaciones se hagan en forma simultánea, teniendo en cuenta que es a partir de la última que comienza a correr el plazo para oponerse los acreedores.

- O) Cual es momento oportuno de efectuar la Publicación de edictos.** Atento que las partes pueden pactar libremente la fecha de posesión del Fondo de Comercio, existiendo casos en que se fijan fechas de 120/180 días o más, muy clásico en las ventas de hoteles de turismo y Establecimiento mediano para grandes y también en otros casos por convenios especiales, lo aconsejable para estos casos es hacer los cálculos para que el vencimiento para recibir oposiciones, este lo más próximo a la fecha fijada para la toma de posesión Del Fondo de Comercio, lo ideal serian una semana antes para poder resolver cualquier diferencia que se pueda crear al publicar los Edictos. El problema principal que genera publicar con mucha antelación, por un lado, es que algunos proveedores atentos a la publicación de Edicto pueden suspenderle los créditos de ventas y también al seguir funcionando este fondo de comercio y puede crear otras deudas que quedaría fuera de término para presentar la oposición para cobrar su crédito.
- P) Los únicos acreedores facultados para oponerse en los términos de la ley 11.867 son aquellos cuyas acreencias deriven en acuerdo con el art. 8 de mercaderías u otros efectos suministrados al fondo o de los gastos generales del**

mismo y no los particulares del vendedor regresando sobre la aclaración de que el término particulares es utilizado al simple efecto de distinguir a los titulares de acreencias no originadas en la satisfacción de las necesidades del fondo. como tampoco los créditos eventuales, acreedores que no pueden justificar su crédito.

- Q) El "boleto" es, pues, para las partes, un contrato perfecto y definitivo. No se trata de un convenio particular con miras a una venta futura; si bien se lo denomina boleto y se le otorga carácter provisorio lo es respecto de terceros pues esa clase de operaciones comerciales quedan supeditadas al régimen de la ley 11.867, cuyos requisitos necesariamente han de llenarse una vez que ambos contratantes, vendedor y comprador, se pongan de acuerdo sobre las condiciones precisas del pago, etcétera".**
- R) La consecuencia más importante y la verdadera finalidad de la interpretación anterior se resumen en que el precitado boleto no puede ser considerado por las partes como una simple promesa y otorgarle la mera calidad de documento provisorio para eximirse de las responsabilidades contractuales y legales nacidas de su suscripción. Si así fuere esta primaria relación no podría constituirse en la base sobre la cual se encaren esfuerzos futuros como la publicación de edictos depósito de precio, etc.**
- S) Evicción y Vicios Redhibitorios. El enajenante de un establecimiento comercial responde en los términos del derecho común y de acuerdo con las distintas modalidades que adopte la transferencia.**
- T) Responsabilidad del Corredor Balanceado en la intervención en la compraventa o transferencia de negocios es, de por sí, garantía de idoneidad; sin perjuicio de ello la ley especial los responsabiliza solidariamente y hasta el monto del precio de lo vendido por toda omisión o trasgresión a su procedimiento que cause perjuicio a terceros acreedores. Resulta por ende interesante detenerse en la figura del intermediario y, conocida la sanción que puede caberle, repasar cuáles son sus obligaciones.**
- U) Disposición N° 6/91 Bs. As., 5/7/91. VISTA, La Presentación efectuada por la Asociación de Balanceadores, Corredores y**

martilleros Públicos por medio de su Asesor Jurídico Dr. Juan Carlos Marque (Jr.) en la que fundamenta y solicita se permita a los corredores matriculados publicar los edictos que ordena la Ley N° 11.867 de transferencia de fondos de comercio y Por ello: EL DIRECTOR NACIONAL DEL REGISTRO OFICIAL DISPONE: Artículo 1° — Autorízase a presentar los avisos de transferencia de fondos de comercio que ordena la ley 11.867 a los compradores, vendedores, rematadores, escribanos, abogados, contadores y corredores de comercio. Art. 2°. La autorización que se otorga a los corredores de comercio tendrá carácter temporario hasta tanto la misma sea confirmada por la Superioridad a la que se elevarán las actuaciones. Art. 3° — El personal de la Administración responsable de la recepción de avisos referido a la Ley N° 11.867 deberá certificar la identidad del firmante que autoriza la publicación. En el caso de que quien se presenta en la Administración para publicar el aviso no sea la misma persona que lo autoriza, la firma de esta última debe venir certificada por el Colegio profesional respectivo o por escribano o por autoridad bancaria local. Art. 4° — Hágase saber a quienes corresponda cúmplase y elévese al Ministerio de Justicia Subsecretaría de Asuntos Registrales a los efectos de lo establecido en el artículo 2° de esta Disposición. — Rubén A. Sosa.

V) LEY 11.867. Transmisión de establecimientos comerciales e industriales.

ART. 1° - Declárase elementos constitutivos de un establecimiento comercial o fondo de comercio, a los efectos de su transmisión por cualquier título: las instalaciones, existencias en mercaderías, nombre y enseña comercial, la clientela, el derecho al local, las patentes de invención, las marcas de fábrica, los dibujos y modelos industriales, las distinciones honoríficas y todos los demás derechos derivados de la propiedad comercial e industrial o artística.

(Después por el uso costumbre y jurisprudencia se fueron agregando. El personal empleado. Páginas web, Programas de redes, Concesiones.)

ART. 2° - Toda transmisión por venta o cualquier otro título oneroso o gratuito de un establecimiento comercial o industrial, bien se

trate de enajenación directa y privada o en público remate, sólo podrá efectuarse válidamente con relación a terceros previo anuncio durante cinco días en el Boletín Oficial de la Capital Federal o provincia respectiva y en uno o más diarios o periódicos del lugar en que funcione el establecimiento debiendo indicarse la clase y ubicación del negocio, nombre y domicilio del vendedor y del comprador, y en caso que interviniesen el del rematador y/o el del escribano con cuya actuación se realizará el acto. (Habla de anuncios, pero la jurisprudencia determino que son edictos.)

ART. 3° - El enajenante entregará en todos los casos al presunto adquirente una nota firmada, enunciativa de los créditos adeudados con nombres y domicilios de los acreedores, monto de los créditos y fechas de vencimientos si las hay créditos por los que se podrá solicitar de inmediato las medidas autorizadas por el artículo 4°, a pesar de los plazos a que puedan estar subordinados, salvo el caso de la conformidad de los acreedores en la negociación. (El momento oportuno es el mismo acto de firma del boleto y se la debe entregar al Balanceador o comprador y en principio puede incluir cualquier acreedor siempre y cuando no impida la operación pudiendo el comprador solicitar se retiren las deudas que no se ajusten al art. 8)

ART. 4° - El documento de transmisión sólo podrá firmarse después de transcurridos diez días desde la última publicación, y hasta ese momento, los acreedores afectados por la transferencia, podrán notificar su oposición al comprador en el domicilio denunciado en la publicación. O al rematador o escribano que intervengan en el acto reclamando la retención del importe de sus respectivos créditos y el depósito, en cuenta especial en el Banco correspondiente, de las sumas necesarias para el pago. Este derecho podrá ser ejercitado tanto por los acreedores reconocidos en la nota a que se refiere el artículo anterior, como por los omitidos en ella que presentaren los títulos de sus créditos o acreditaran la existencia de ellos por asientos hechos en los libros llevados con arreglo a las prescripciones del Código de Comercio. Pasado el término señalado por el artículo 5°, sin efectuarse embargo, las sumas depositadas podrán ser retiradas por el depositante. (El denominado boleto de compra-venta provisorio y la nómina de acreedores es lo primero que se firma. Lo que se firma después de los diez días de publicado los edictos es el

contrato de compraventa final y en la práctica pasado los diez días y más precisamente en el mismo acto de darse la Tradición.) (Los 10 días para oponerse cuentan después de los diez días de la última publicación.)

ART. 5° - El comprador, rematador o escribano deberán efectuar esa retención y el depósito y mantenerla por el término de veinte días, a fin de que los presuntos acreedores puedan obtener el embargo judicial.

ART. 6° - En los casos en que el crédito del oponente fuera cuestionable, el anterior propietario podrá pedir al juez que se le autorice para recibir el precio del adquirente ofreciendo caución bastante para responder a ese o esos créditos. (Esto es solamente en los casos de acreedores que el vendedor cuestione donde deberá pedir al juez disponga que acepte su garantía por no ser el crédito exigible en ese momento, pero el Juez dispondrá la medida a seguir, nosotros acataremos lo que el Juez resuelva.)

ART. 7° - Transcurrido el plazo que señala el artículo 4°, sin mediar oposición o cumpliéndose si se hubiera producido la disposición del artículo 5° podrá otorgarse válidamente el documento de venta el que para producir efecto con relación a terceros deberá extenderse por escrito e inscribirse dentro de diez días en el Registro Público de Comercio o en un registro especial creado al efecto. (El contrato final se firma en el mismo acto que se da la posesión de Fondo de Comercio. La inscripción en IGJ en la mayoría de los casos nadie la hace, pero se puede hacer en los 90 días después de la Posesión, para poder inscribir necesitamos libres deudas de Ingresos Brutos y de AFIP por lo tanto imposible realizarla antes de ese tiempo.)

ART. 8° - No podrá efectuarse ninguna enajenación de un establecimiento comercial o industrial por un precio inferior al de los créditos constitutivos del pasivo confesado por el vendedor más el importe de los créditos no confesados por el vendedor, pero cuyos titulares hubieran hecho la oposición autorizada por el artículo 4°, salvo el caso de conformidad de la totalidad de los acreedores. Estos créditos deben proceder de mercaderías u otros efectos suministrados al negocio o de los gastos generales del mismo. (En la práctica si acreedores dan su conformidad se puede vender por un valor inferior al pasivo que surja de las deudas denunciadas más las opuestas.)

ART. 9° - A los efectos determinados en el artículo anterior, se presumen simuladas juris et de jure las entregas que aparezcan efectuadas a cuenta o como seña que hubiere hecho el comprador al vendedor y en tanto cuanto ellas puedan perjudicar a los acreedores. (En este artículo queda claro que no se le debe entregar suma de dinero alguna al vendedor hasta vencido los términos de ley y en la práctica hasta el mismo acto de la toma de posesión por el adquirente. Y si el Balanceador le adelanta dinero se convierte en responsable solidario por los perjuicios que se causaren).

ART. 10° - En los casos en que la enajenación se realice bajo la forma de ventas en block o fraccionadas de las existencias, en remate público, el martillero deberá levantar previamente inventario y anunciar el remate en la forma establecida por el artículo 2°, ajustándose a las obligaciones señaladas en los artículos 4° y 5° en el caso de notificársele oposición.

En caso de que el producto del remate no alcance a cubrir la suma a retener, el rematador depositará en el Banco destinado a recibir los depósitos judiciales, en cuenta especial, el producto total de la subasta, previa deducción de la comisión y gastos, que no podrán exceder del 15% de ese producto. Si habiendo oposición, el rematador hiciera pagos o entregas al vendedor, quedará obligado solidariamente con éste respecto de los acreedores, hasta el importe de las sumas que hubiera aplicado a tales objetos. (Lo único que les digo es que cuando se subasta un fondo de comercio el Martillero Publico, debe inventariar todos los elementos que incluya el Fondo de Comercio y enunciarlos a viva voz en el acto de remate.)

ART. 11° - Las omisiones o transgresiones a lo establecido en esta ley, harán responsables solidariamente al comprador, vendedor, martillero o escribano que las hubieran cometido, por el importe de los créditos que resulten impagos como consecuencia de aquéllas y hasta el monto del precio de lo vendido. (Acá queda bien claro la responsabilidad que asumen los Corredores Balanceadores en caso de mala praxis.)

ART. 12° - El Registro Público de Comercio o el especial que se organice, llevará los libros correspondientes para la inscripción de las transmisiones de establecimientos comerciales e industriales,

cobrando a ese efecto los derechos que determinen las leyes de impuestos.

ART. 13° - Comuníquese al Poder Ejecutivo.

-----0-----

Modelos de toda la documentación que hace a la venta y transferencia de un fondo de Comercio.

MODELO

DE AUTORIZACION DE VENTA DE UN FONDO DE COMERCIO

En La Ciudad Autónoma de Buenos Aires, a los....., días del mes de....., del año....., El Señor....., argentino, con DNI....., C.U.I.T....., con domicilio en la calle..... n°..... de esta misma Ciudad. Otorga por la presente AUTORIZACION DE VENTA EXCLUSIVA E IRREVOCABLE, por el termino de seis (6) meses a contar del día ... del mes..... de ..., al Balanceador Corredor, don, con Matricula de CUCICBA n° 3008- Tomo I – Folio 113, con oficinas en la Calle Av. Rivadavia N° 2525 de esta misma Ciudad, para que VENDA, el fondo de comercio; del ramo.....sito en la calle N°....., de CABA, habilitado por la Municipalidad de CABA por exp. N° 4011-3508/70, cuyas fotocopias de las habilitaciones correspondientes se adjunta a la presente

LA VENTA SE REALIZARÁ BAJO LAS SIGUIENTES CONDICIONES. ---

1°) El precio total para la venta será

El pago será el cincuenta por ciento (50%) al contado y en dinero efectivo en el acto de la toma de posesión y el saldo será abonado por el que resulte comprador en 12 cuotas mensuales iguales y consecutivas con más un interés del.....%(..... por ciento) anual sobre saldos a contar de la toma de posesión que serán documentadas en documentos pagare sin protesto. -----

2°) La Venta se realizará con el siguiente personal empleado en el negocio Un...calificación profesional, Dos..., Una..., Tres oficiales..... todo este personal debidamente registrado en la planta con todos sus sueldos y aportes vacaciones, sueldo anual complementario y cargas correspondientes pagas hasta el día de la posesión. -

3°) Las mercaderías existentes al día de la posesión, y aptas para la venta serán inventariadas y justipreciadas por la firma Autorizada al precio mayorista más, el IVA, y deberán ser abonadas por el que resulte comprador en... (..) Cuotas mensuales iguales y consecutivas. -

4°) La venta se realiza libre de toda deuda y/o gravamen y con todos sus impuestos, cargas y servicios pagos hasta el día de la posesión. -

5°) También se establece y es condición de venta que el Vendedor gestionara la obtención de un contrato de locación del inmueble en que funciona este fondo de comercio de cinco (5) años de duración con un alquiler de \$ 10.000.- mensuales más un ajuste por el precio del quilo de helado el que resulte comprador deberá presentar una garantía propietaria a satisfacción del propietario del inmueble y aceptar firmar un contrato de locación con las condiciones de estilo de estos contratos de locación comercial, idéntico al actual que posee el vendedor, y le será exhibido al que resulte comprador para que tome conocimiento del mismo.-

6°) Reconocemos a favor del autorizado del 5% (cinco por ciento) de comisión del total del precio de venta más el total que arroje el balance de mercaderías que abonare en el mismo acto de la toma de posesión del fondo de comercio y recibo de la parte de precio al contado. -

7°) La posesión se deberá efectuar dentro de los 45 días corridos de la firma del boleto de compraventa provisorio. -

8°) La venta deberá realizarse dando cumplimiento a los términos de la ley 11867, y usos y costumbres para este tipo de operación que proponga El Balanceador Corredor Publico Autorizado. -

9°) Asimismo me comprometo a no gestionar la venta de fondo de comercio motivo de la presente autorización por si ni por interpósita persona caso contrario abonaremos a la firma autorizada en concepto de comisión y/o honorarios, multa e indemnización por el incumplimiento el 10% (diez por ciento) sobre el precio total establecido en la presente. -----

De conformidad se firma la presente en el lugar y fecha enunciados en el encabezamiento del presente. -

Modelos para análisis y estudio

CAPPUCCIO & ASOCIADOS CORREDORES PUBLICOS Y BALANCEADORES

Boleto de compra-venta

Bajo las condiciones estipuladas en las cláusulas insertas a continuación y las condiciones generales que figuran siguientes que las partes contratantes aceptan de común acuerdo, se celebra la siguiente obligación de compra-venta:
Primera: El (los) Sr. (es)

.....
**con**
la conformidad de sus cónyuges que firman el presente, a fin de lo dispuesto en el Art. 470 del Cod. Civil y Comer. (En adelante el vendedor) VENDE CEDE Y TRANSFIERE a El (los) Sr..... (En adelante el comprador)

El negocio de su exclusiva propiedad del ramo de:
RESTAURANTE Código 602.000, CANTINA Código 602.010 y ROTISERIA Código 602.060. -----

Establecido en la localidad de: CIUDAD AUTONOMA DE BUENOS AIRES Calle CARLOS CALVO N° 4623/ 4627.-----

Por el precio mutuamente convenido de PESOS CINCO MILLONES. (\$ 5.000.000.-). -

Segunda: El precio de esta venta será satisfecho por el comprador en la siguiente forma: PESOS TRES MILLONES (3.000.000.-) Al contado, el día de la toma de posesión y por el resto hasta saldar el total convenido en la cláusula primera, el comprador firmara a favor del vendedor veinte (20) pagares mensuales iguales y consecutivos con más el 18% anual sobre saldos, prorratedo en cuotas iguales, cada uno venciendo el primero de ellos a los 60 días de la toma de posesión y los siguientes en igual día de cada mes siguiente cada una, sin intereses ni indexación.-----

Tercera: El pago de las mercaderías existentes en el negocio al día fijado para la toma de posesión será pagado por el comprador en la siguiente forma en tres cuotas mensuales iguales y consecutivas con vencimientos a los 45/75 y 105

días de la toma de posesión respectivamente cada una sin intereses ni indexación. -----

Cuarta: El comprador entrega en este acto en concepto de seña la suma de Pesos QUINIENTOS MIL, (\$ 500.000.-) en dinero efectivo, que por acuerdo de las partes queda depositado en las oficinas de los Corredor Balanceador Cappuccio y Asociados con oficinas en la calle Matees 381 CABA. -----

Quinta: El vendedor dará posesión del negocio y demás dependencias de la casa el día 20 de julio del 2018 a las 12 horas. -fecha en el que el comprador se obliga a hacerse cargo-----

Sexta: El local y vivienda que ocupa el negocio, que según manifestación del vendedor se halla de acuerdo a las ordenanzas municipales vigentes, debidamente habilitado con todos sus permisos correspondientes, será transferido por el vendedor a favor del comprador en las siguientes condiciones.- Atento que el Vendedor, es también el propietario del inmueble en qué funciona el fondo de comercio motivo de este boleto, realizara un contrato de locación a favor de del comprador de 5 años de duración con un alquiler mensual de \$50.000.- con un aumento del treinta por ciento por año, comprometiéndose el Comprador dar un garantía, propietaria o seguro de caución Bancario, en el plazo de 10 días corridos a contar de la fecha del presente, asumiendo cada parte el cumplimiento asumido, dan esta cláusula en firme.

Séptima: El comprador toma a su cargo, con la antigüedad correspondiente, al siguiente personal empleado en el negocio Un maestro cocinero Pedro Escobar CUIL 98709870, con fecha de ingreso del 1/6/1999 y un mozo Carlos Aquino, CUIL 65857499, fecha de ingreso el 15/ 6 /2005, todo el personal restante si lo hubiera será despedido por el vendedor por su cuenta y orden. -

Octava: La prestación de servicios de Cappuccio & ASOCIADOS en su calidad de intermediarios de esta operación será abonada en la siguiente forma: Por el vendedor el cinco por ciento y por el comprador el cinco por ciento sobre el importe del precio de venta fijado en la

cláusula primera de este contrato, comisión que será abonada el día fijado por las partes para la toma de posesión que indica la cláusula quinta. A partir de esa fecha los intermediarios tienen expedita a su favor la vía ejecutiva contra los que resulten obligados al pago de la comisión. Los gastos de sellado, transferencias y trámites que demande esta operación serán abonados por las partes en la siguiente proporción: por el vendedor el 50% y por el comprador 50 % sobre el total de los gastos. -

Novena: El vendedor se obliga a no comprar, establecer, edificar ni regentar por cuenta propia ni de terceros, negocios del mismo ramo o afín del que enajena dentro del radio de mil metros a la redonda, por termino de cuatro años, bajo pena de pagar al comprador el 25% del valor asignado a esta operación como indemnización. -----

Décima: El vendedor fija su domicilio legal en la localidad de:

Calle: -----

Numero: -----y el comprador en la localidad de: -----

Calle: ----- Numero: -----

Donde darán por validas todas las notificaciones y/o Intimación. -

Décima Primera: El Vendedor, se compromete a gestionar por su exclusiva cuenta y orden, el libre deuda del Impuesto a los Ingresos Brutos, y Jubilación de los empleados y Obra social, Cuota sindical, y demás pagos que corresponda a los obreros, y los entregara en las oficinas de CAPPuccio & ASOCIADOS , en un plazo de 90 días corridos a contar de la fecha de la posesión, de no presentarlo, será pasible de una multa diaria del uno por ciento mensual del valor total asignado en la cláusula primera.

CONDICIONES GENERALES

a) Con referencia a la cláusula primera, la venta se entiende completamente libre de toda deuda y gravamen, impuestos o multas hasta el día de la toma de posesión por parte del comprador. El valor total comprende: llave o prima, denominación del negocio, clientela, maquinarias,

instalaciones, muebles y útiles, rodados y demás enseres que componen el citado negocio según inventario que obra por separado y forma parte integrante del presente.

b) Con referencia a la cláusula segunda, dichos importes serán entregados al vendedor siempre y cuando no haya oposición a la venta que superen el precio pactado y una vez vencido el plazo de los edictos que fija el artículo 4 de la ley 11867, estén despachados los correspondientes certificados de deuda y previa deducción de las reclamaciones de las oposiciones efectuados a CAPPUCCIO & ASOCIADOS, como asimismo la comisión y gastos fijados en la cláusula octava.

c) Con referencia a la cláusula tercera, se entiende por mercaderías los envases, artículos de limpieza, empaques y elaboración y las mercaderías existentes al día de la toma de posesión, completamente aptas para la venta y el consumo, de acuerdo al inventarió que practicarán CAPPUCCIO & ASOCIADOS, a los precios del día de posesión y corrientes de plaza, neto, en la forma y plazos previstos en la misma.

d) Con referencia a la cláusula cuarta, la seña será reservada en concepto de depósito transitorio por el Corredor Balanceador don Vito Benjamín matrícula 308 quien actúa en representación de CAPPUCCIO Y ASOCIADOS, cuya suma se computará a cuenta de la parte establecida al contado en la cláusula segunda dando las parte vendedora y compradora su expresa conformidad.

e) Con referencia a la cláusula séptima, todo el personal restante empleado en el negocio será despedido por el vendedor, corriendo a exclusiva cuenta de este las indemnizaciones que acuerda la ley 20.744 o de cualquier otra que se dicte al respecto ya sea derogándola o modificándola.

f) Con referencia a la cláusula octava la comisión convenida se ajustará a lo que se indica en la misma y no mediante especificación en contrario, también será de aplicación la misma tasa y proporción en el importe total que arroje el inventario de las mercaderías que determina la cláusula tercera y apartado c) de las presentes condiciones generales.

g) Con referencia a la cláusula décima y habiendo constituido domicilio legal cada una de las partes, haciéndolo CAPPuccio & ASOCIADOS, en la calle Matees 381 de CABA, y aceptan desde ya la jurisdicción de los Tribunales de Capital Federal, aun en el caso de no corresponder, renunciando a cualquier otro fuero. A los efectos de cualquier acción judicial, CAPPuccio & ASOCIADOS, es representada en esta operación por el CORREDOR PUBLICO cuyo nombre, apellido y número de matrícula figuran al pie. Las partes dan su conformidad con el objeto de dar cumplimiento a la ley 11.867 a fijar el domicilio en las oficinas de CAPPuccio & ASOCIADOS, para las reclamaciones previstas en la citada ley. -

h) Esta compra-venta no podrá ser anulada bajo ningún concepto que no fuera estipulado en el presente boleto. En caso contrario la parte que no diere cumplimiento a lo pactado perderá a favor de la contraparte una cantidad de dinero igual a la seña estipulada en la cláusula cuarta, más la comisión y gastos ocasionados a CAPPuccio & ASOCIADOS, y convenidos en la cláusula octava en virtud de reconocerles la prestación de servicios. En tales casos el comprador y expresamente el vendedor, cualquiera que sea el causante de la rescisión del contrato, prestan desde ya su conformidad para que EL CORREDOR BALANCEADOR, se cobren del dinero que en calidad de seña tengan en su poder, el importe de la comisión pactada en la cláusula octava más los gastos producidos.

i) El vendedor declara que su pasivo es inferior a su activo y que la suma convenida a recibir como parte al contado es suficiente para cubrir el pago de todos sus acreedores.

j) El vendedor se obliga a lo siguiente: 1) liquidar los aguinaldos, vacaciones, sueldos y jubilaciones de todo el personal a su servicio hasta el día de la toma de posesión, presentando en esa fecha los respectivos comprobantes; 2) suscribir el contrato definitivo de compra-venta para ser inscripto en Inspección General de Justicia o el día en que los intermediarios citen a las partes a tal efecto; 3) permitir a los compradores, a partir del momento de haber hecho efectiva la seña a los intermediarios de esta operación, a

permanecer en el negocio durante las horas de trabajo, a los efectos de conocer la clientela y verificar el trabajo si se hubiera establecido en el presente boleto, haciendo extensiva esta autorización para controlar el trabajo de los repartos si los hubiere; 4) permitir a CAPPuccio & ASOCIADOS, para que en este mismo acto levanten un inventario de todas las maquinas, instalaciones y demás útiles y enseres que correspondan al negocio que enajenan, con excepción de los muebles particulares que no estén inventariados, comprometiéndose el vendedor a entregar al comprador todos los enseres pertenecientes al negocio y que por olvido u otra causa se hayan omitido en el inventario este inventario de adjunta a este boleto como parte integrante del mismo.

k) En caso de no efectuarse esta operación íntegramente al contado, el comprador no podrá vender, ceder, enajenar, gravar ni preñar parcial ni totalmente el negocio de referencia, sin antes dar cumplimiento a la ley 11.867 y convenir la nueva forma de amortización de la deuda pendiente o, en su caso, su cancelación.

l) El vendedor realizara la gestión de los diferentes certificados de libre deuda de todo los impuesto tasas que graven al fondo de comercio y/o su personal, a su exclusivo costo para la consiguiente inscripción del contrato definitivo en IGJ.

m) Una vez cumplidas las formalidades de la ley 11.867 a la cual se someten las partes, estas suscribirán el contrato de compraventa definitivo en el mismo acto de la toma de posesión, el cual inscribirán en el Registro que lleva a tal fin la oficina de Inspección General de Justicia. -

n) Leído que les fue, las partes se ratifican del contenido del presente boleto de compraventa y de las condiciones generales que forman parte integrante del mismo, y de conformidad y para su fiel cumplimiento se firman tres ejemplares de un mismo tenor y a un solo efecto en.

VENDEDOR:

Sr.....

COMPRADOR:

Sr.....

CORREDOR Balanceador ACTUANTE:**Sr.....****MATRICULA****N°.....****(Artículo 2 de la ley)****EDICTO**

Cappuccio & Asociados, representado por Vito Benjamín Cappuccio, Corredor Balanceador Publico, con matricula N° 308 del colegio de corredores de CABA, con oficinas en Matees N° 381. Ciudad Autónoma de Buenos Aires Avisan que INOCENCIO VENADO, DNI 3.876.432, CUIT 20-03876432-4 y ALEJANDRO BUEN DIA DNI: 10.126.052, CUIT: 20-10.12652-3. Ambos con domicilio en Juan D. Pero n° 190, CABA. Venden Libre de toda deuda a SABRIANA LEMOZ, DNI: 12.062.647, CUIT: 21-12.062.647-4, con domicilio en Zelaya N° 554 CABA. Y PRUDENCIO PRONTO, DNI: 8.426.909, CUIT: 18-8.426.909-6, con domicilio en Ambato N° 755. CABA. El negocio de (500.200) Elab. De masas, pasteles, sandw, y productos similares; etc. (601.005) com. Min. De productos alimenticios envasados. (601.010) com. Min. De bebidas en general envasadas. (601.020). Com. Min. Despacho de pan y productos a fines, (601.030) Com. Min. De masas, bombones, sándwiches (sin elaboración), Sito en la avenida CORRIENTES N° 1902 PB, Esq. DORREGO N° 169, CIUDAD AUTÓNOMA DE BUENOS AIRES, RECLAMOS DE LEY, en nuestras oficinas.

(e.10/7N°38.292 v. 15/08/2011.) Esto lo pone el boletín**MODELO INVENTARIO****Don****BALANCEADOR y CORREDOR PUBLICO**

En la Ciudad Autónoma de Buenos Aires a los... días del mes de..... de 2011, Entre Don..... en su carácter de “Vendedor”

y Don....., y de “Comprador” convienen en la confección del siguiente inventario de Maquinarias, Muebles, útiles y enceres, correspondientes al negocio del ramo..... sito en la calle..... N°....., de esta Ciudad, el cual se adjunta como parte integrante e indivisible del boleto de compraventa realizado entre las mismas partes y en la misma fecha y sobre el mismo negocio cuyo detalle se confecciona a continuación:

DETALLE: Un heladera mostrador de acero de 4 cuatro puertas de 1 metro ochenta por 060cm de ancho y 085 cm de alto, una cocina de 8 hornallas con dos hornos, plancha, una mesada de acero de 2 metro por 080 cm y 06co de ancho, una camioneta marca Ford modelo 2004 modelo F 100 patente DIO 482, (etc. Etc.) En prueba de conformidad se firma el presente en tres ejemplares de un mismo tenor, y se adjunta en todas y cada una de su parte al boleto de compraventa sobre el mismo Fondo de Comercio que firman las mismas partes y en la misma fecha. Ut-supra

(Se firma y entrega mismo acto de firma del boleto)

NOMINA DE RECONOCIMIENTO DE ACREEDORES:

En la Ciudad de, Partido.....Provincia a los, días

Del mes, del año- El Señor

....., DNI.....,

domiciliado....., en su carácter de

vendedor del Fondo de Comercio del ramo....., sito

en la calle..... N....., de la Localidad.....,

Partido....., que en el día de la fecha del presente vendió

al Señor....., DNI....., domiciliado

en....., todo ello de acuerdo al boleto

de compraventa celebrado entre ambas partes con la

intervención de Corredor Balanceador, Don....., con

domicilio.....- El Vendedor, presenta

esta nota enunciativa de los acreedores existentes, con sus

montos, nombre, vencimientos y conceptos de los créditos,

todo ello de acuerdo a lo prescripto por el artículo n° 3° y 4°

de la ley 11867, que a continuación se detallan:

Desinfecciones S.A. servicios 2° semestre año..., Vto. 00-00-00, monto \$ 12.000.-

Honorario contador, balance año anterior y asesoramiento Vto. \$ 20.000.-

Materias Primas S.R.L. factura 76567 y 87647, Vencidas \$ 13.575.-

Con el presente reconocimiento doy por cumplido con los términos de la ley 11867 de transferencias de Fondos de Comercio, entregando un original del presente a la Parte Compradora, y otro original al Corredor Balanceador interviniente, quienes firman el presente en reconocimiento de haber recibido la nómina de acreedores. -

Fdo. La Parte Vendedora

Recibido Corredor Balanceador

Modelo OPOSICION

En la ciudad de, a los días., mes ..., de 2018. .-

Señor Corredor Balanceador, don

Calle....., de la ciudad.....-

S / d:

El que suscribe Sr....., con domicilio en la calle, n°..., de la Ciudad..., en mi carácter de proveedor de materias primas y servicios del fondo de comercio de la calle....., vengo a realizar formal oposición a la venta de dicho fondo en los términos del artículo 4 de la ley 11867, hasta tanto no se me abonen en dinero en efectivo las facturas números A 865876 y A98798, de fecha 3 y 19 de mayo del 20... respectivamente las que ascienden a la suma total de Pesos Treinta y tres mil quinientos ochenta y dos pesos (33.582.-).-

Por lo tanto, solicito retenga y me notifique donde se abonara mi crédito o en su defecto informe en que banco y sucursal se efectuó el deposito ley, bajo apercibimiento de hacerlo responsable en los términos del art. 11 de la citada ley.

Saludos a Uds. Muy atte.

LISTADO DE OPOSICIONES RECIBIDAS

Don, Corredor Balanceador, Matricula 000, T°00, F°00

Listado de oposiciones, recibidas a la compraventa del Fondo de Comercio del Ramo, sito en la calle....., de la Ciudadque el Sr vendió al Sr de acuerdo al Boleto Celebrado entre los mismos el díamesaño con mi intervención profesional, habiendo publicado EDICTOS en el Boletín Oficial de, y el Diario zonal....., del día 01/00/00 al día 05/00/00, de acuerdo a lo dispuesto por el artículo 2° y 4° de la ley 11867, venciendo en consecuencia el termino para recibir oposiciones la 24 hora del día 15/00/00.- DETALLE:

N°	FECHA	NOMBRE	DOMICILIO	CONCEPTO	MONTO
1	2/0/00	Sindicato	calle...	Cuota sindical	\$
000	2	4/0/00	Lácteos S. A	calle....	Mat.
Primas		\$ 00	3	7/0/00	EDENOR S.A. Calle
		Servicios	\$ 0		
4	8/0/00	Buque Bus	calle	Turismo	
		\$ 0			
5	10/0/00	Telecom	calle	Servicios	
		\$ 0			

Listado total de oposiciones recibidas, en tiempo y forma de acuerdo a lo prescripto por la ley 11867, se procederá a notificar de las mismas a la Parte Vendedora y a la Parte Compradora. -

Firmo el presente en, a los días ...mes ...año ...

Corredor Balanceador**Don****Fdo. Conforme Parte****Vendedora.....****Modelo notificación de oposiciones a las partes.**

El Corredor Balanceador, Sr, NOTIFICA a La Parte Vendedora, y a La parte compradora, que de acuerdo de acuerdo al boleto de compraventa celebrado con fecha 00/00/00, sobre el fondo de comercio sito en, y procedido a realizar las publicaciones de edictos en el Boletín Oficial de..... y el diario zonal del día 01/00/00 al día 05/00/00, de acuerdo a lo dispuesto por el artículo 2° y 4° de la ley 11867, venciendo en consecuencia el termino para recibir oposiciones las 24 horas del día 15/00/00.- DETALLE:

N°	FECHA	NOMBRE	DOMICILIO	CONCEPTO	MONTO
1	2/0/00	Sindicato	calle..	Cuota	
	sindical	\$ 000	2 4/0/00	Lácteos S.A	calle....
		Mat. Primas	\$ 000		
3	7/0/00	EDENOR S.A.	Calle	Servicios	\$
	000				
4	8/0/00	Buque Bus	calle	Turismo	\$
	000				
5	10/0/00	Telecom	calle	Servicios	\$
	0				

Listado total de oposiciones recibidas, en tiempo y forma de acuerdo a lo prescripto por la ley 11867, se procederá a

notificar de las mismas a la Parte Vendedora y a la Parte Compradora.-

Firmo el presente en tres originales, a los díasmes...año...

Corredor Balanceador

Don.....-

Recibió Original

Original

Fdo. Sr.....

Sr.....

Parte Vendedora

Compradora

Fecha 00/00/00

00/00/00

Recibió

Fdo.

Parte

Fecha

MODELO DE CONTRATO DE COMPRAVENTA DEFINITIVO

MODELO PARA ANILISIS Y ESTUDIO CONTRATO DE COMPRA VENTA FINAL CARBALLO & ASOCIADOS

**En la ciudad de Buenos Aires, de de Entre el Señor,
FAVIAN OLIVETO DNI.....CUIT..... argentino, fecha de
nacimiento el 23 de marzo de 1968, casado en primeras**

nupcias con María Amelia Lemos, con domicilio en la calle Doblas 247 de CABA, Por una Parte y EL Señor JOAQUIN OYAGA, DNI 321654, CUIT, 321654, argentino, nacido el 15 de julio de 1970, de estado civil soltero, hijo de María de las Nieves Fernández y Jorge Roberto Oyaga, con domicilio en la calle Ayacucho 1545 de CABA, por la otra parte ambos mayores de edad y hábiles para contratar según sus propias manifestaciones de mutuo y común acuerdo declaran y convienen celebrar el siguiente contrato de compraventa: PRIMERO. El señor Fabián Oliveto vende al Sr. Joaquín Oyaga y ésta adquiere, bajo el régimen de la Ley 11.867, el Fondo de Comercio del rubro de Restaurante Cantina, Casa de Lunch, Café Bar, COM. MIN. Bar lácteo, Despacho de bebidas, Wisquería, Cervecería, Casa de Comidas Rotisería y Confitería, ubicado en la calle SARMIENTO 3599 esquina Agríelo 701, Ciudad de BUENOS AIRES, cuya habilitación municipal para los rubros precedentemente enunciados, se encuentra debidamente habilitado bajo el expediente número 3012/2009, entrando en esta operación todas sus existencias en maquinarias, muebles, útiles, instalaciones y demás enseres que constituyen el expresado negocio de acuerdo a un inventario que obra por separado pero forma parte integrante e indivisible del presente. Que el Señor, Oliveto entrega en este mismo acto sien las 12 horas del día 10 de julio de 2011, la posesión libre y pacífica que el Señor Oyaga toma dicha posesión de plena conformidad. - -----

SEGUNDO. Esta compraventa se realiza por el precio total y libremente convenido entre las partes de Pesos DOSCIENTOS CINCUENTA MIL I (\$ 250.000), siendo su forma de pago al contado, en dinero efectivo, importe que el Señor Oliveto recibió de la compradora antes de este acto, a su más entera satisfacción y conformidad, sirviendo el presente de suficiente recibo y carta de pago en forma. -----

TERCERO. El precio de esta operación se imputa de la siguiente forma: a) Pesos DOSCIENTOS MIL (\$ 200.000) por valor llave del citado fondo de comercio y b) PESOS CINCUENTA MIL (\$ 50.000) por maquinarias, muebles y útiles y enseres.

CUARTO. El Señor Fabián Oliveto declara ser el único propietario de lo transferido, sobre lo cual no se reconocen embargos, prendas, gravámenes ni otras cuestiones que impidan su libre disponibilidad. Todas las gestiones, que sean necesarios para realizar a los efectos de terminar la transferencia de las habilitaciones el Sr. Oliveto se compromete hacer las gestiones y trámites que sean necesarios. -----

QUINTO. La presente venta se realiza libre de personal, quedando a exclusivo cargo de la vendedora el pago de toda suma que pudiera adeudarse en concepto de remuneraciones, indemnizaciones y diferencias de haberes emergentes de la Ley Nacional de Contratos de Trabajo, decretos y reformas posteriores concordantes y/o convenios laborales. Declara la vendedora que el día 30 de junio del corriente año ha formalizado mediante acta firmada con la intervención y ante el SECCLO, el despido y/o la renuncia del personal que laboraba en el establecimiento, como asimismo que ha procedido al pago de las pertinentes remuneraciones e indemnizaciones de dicho personal. La vendedora se obliga a mantener indemne a la compradora, frente a cualquier eventual reclamo laboral que se reciba en el futuro, originado durante su período de explotación del negocio objeto del presente para lo cual deberá ser notificada fehacientemente y en tiempo y forma por la compradora del hecho acaecido para que la vendedora pueda ejercer su defensa frente al eventual reclamo, antes de que finalice el tiempo para contestarlo. -----

SEXTO. A los efectos de cumplimentar el artículo tercero de la ley 11.867 de Transferencia de Fondos de Comercio la vendedora declara bajo juramento que no tiene acreedores ni deudas impagas derivadas de su giro comercial. -----

SÉPTIMO. Declaran las partes que los Edictos establecidos por la ley 11.867 se han publicado en los diarios Boletín Oficial y El Accionista entre los días 9 al 15 de Junio de 2011 inclusive y que habiendo vencido el término a que se refiere el artículo cuarto de la precitada ley no habiéndose recibido oposición proceden en el día de la fecha a otorgar válidamente este instrumento de compraventa. -

OCTAVO. El Señor Oliveto toma bajo su exclusiva responsabilidad, cuenta y cargo, la gestión y obtención del **Formulario de Cese de Actividades (Baja)** del Impuesto a los Ingresos Brutos del Gobierno de la Ciudad de Buenos Aires, el original del cual deberá entregar en las oficinas del corredor inmobiliario interviniente **CARBALLO & ASOCIADOS** sitas en la calle Matees 381, Ciudad de Buenos Aires, dentro de las setenta y dos horas hábiles de ser otorgado por el Organismo pertinente, dejando formal constancia la vendedora que ha presentado vía Internet la denuncia de cese de actividades en el impuesto sobre los ingresos brutos, inscripción número **1222583-05**, con fecha **12-11-2010** bajo el número de trámite **848603**. -----

NOVENO. El Señor Oliveto toma bajo su exclusiva responsabilidad, cuenta y cargo, iniciar el trámite de solicitud del **Certificado de Libre Deuda** ante la **A.F.I.P.** respecto de sus obligaciones previsionales y a los fines previstos por el artículo 12° de la Ley 14.499, el cual deberá iniciar dentro de los treinta días corridos desde la fecha. Una vez presentado el mismo deberá entregar al corredor interviniente, una fotocopia del pedido efectuado y a posteriori obtenido el mismo, deberá entregar este certificado y un duplicado del descripto en el artículo anterior, al interviniente, para que éste proceda a inscribir este contrato de compraventa ante **Inspección General de Justicia**, a todo lo cual presta expresa conformidad el señor Oyaga. -----

DÉCIMO. Ambas partes se obligan a concurrir a la realización de cualquier trámite, inspección, citación y en general a cualquier otro acto o gestión necesaria al perfeccionamiento de esta operación de compraventa, haciéndose responsables de los daños y perjuicios que ocasionaren con su inconcurrencia. -----

UNDÉCIMO. El Señor Oliveto no podrá establecer, administrar ni regentar, por sí o por interpósita persona, negocio alguno de ramo análogo al que vende en un radio menor de cinco cuabras a la redonda del mismo, por el término de dos años a partir del día de toma de posesión, so pena de tener que indemnizar a la compradora con una suma equivalente al veinte por ciento del precio de esta compraventa. ---

DUODÉCIMO. El Señor Oliveto da por recibido el importe total de esta operación, por lo que otorga por el presente a favor de la compradora, la más suficiente carta de pago y posesión del citado negocio, se desprende de todos los derechos de propiedad y posesión que en el negocio tenía los que transfiere en este mismo acto a favor del Sr. Oyaga quedando el primero sujeto a los efectos de evicciones y saneamiento que hubiera lugar por derecho. -----

DÉCIMO TERCERO. Declara la vendedora que no se encuentra inhibida para disponer de sus bienes, tal como surge de los Informes de Estado de Inhibición otorgado por el Registro de la Propiedad Inmueble a través del Colegio Único de Corredores Inmobiliarios de la Ciudad de Buenos Aires con fecha 29-11-2010, a las 12,14 horas, bajo los números de transacciones 5229 / 5230 y 5231. -----

DÉCIMO CUARTO. La señora MARIA AMELIA LEMOS, Documento Nacional de Identidad N° 2.838.908, cónyuge del señor Fabián Oliveto y con su mismo domicilio, otorga a esta venta el asentimiento prescripto por el artículo 470 del CCC firmando al pie el presente en prueba de su conformidad. -----

DÉCIMO QUINTO. Para todos los efectos legales del presente las partes se someten a la jurisdicción de los Tribunales Ordinarios de la Capital Federal, constituyendo sus respectivos domicilios legales en los lugares indicados en el encabezamiento, en donde se tendrán por válidas todas las citaciones, intimaciones, notificaciones y emplazamientos que se les efectuaren. De conformidad con lo que antecede, previa lectura y ratificación, se firma en tres ejemplares de un mismo tenor y a un solo efecto, en el lugar y fecha al principio indicados.

BALANCEADOR y CORREDOR PUBLICO
 (Inventario de mercadería)

En la Ciudad..... del....., Provincia....., a los..., días del mes....., del....., Entre Sr....., siendo “La Parte Vendedora” y el Sr..... en el carácter de “La Parte Compradora” de acuerdo al contrato de compraventa celebrado entre las mismas partes, sobre el Fondo de Comercio sito en.....,

con la intervención del Corredor Balanceador Sr....., convienen que el intermediario realice la confección del siguiente inventario del total de los envases, artículos de empaque, materias primas, aptas para la venta y su consumo, artículos de limpieza nuevos sin uso, todo con fechas de vencimientos vigentes, y los que posean etiquetas o empaque estos estén en buenas condiciones, todo ello a consideración del Corredor Balanceador, quien también deberá justipreciar todos y cada uno de los productos al precio mayorista al día de la Posesión, más el impuesto al valor agregado que corresponda, que después la Parte Vendedora deberá realizar la o las facturas que correspondan a nombre de La Parte Compradora, y esta abonara el total que arroje este balance, en tres (3) cuotas mensuales iguales y consecutivas, con vencimientos a los 45/75 y 105 días de la fecha de posesión respectivamente cada uno. A continuación, el Detalle. -

[illegible]

En prueba de conformidad se firma el presente en tres ejemplares de un mismo tenor y a un mismo efecto y forma parte del contrato compraventa principal del Fondo de Comercio que firman las mismas partes y en la misma fecha ut-supra.-

BIBLIOGRAFIA:**BIBLIOGRAFIA BASICA CONSULTADA:**

"REGIMEN LEGAL DE LA TRANSFERENCIA DE FONDOS DE COMERCIO LEY 11867 DR. MIGUEL A. PIEDECASAS EDITORIAL RUBINZAL-CULZONI AÑO 2000

"FONDO DE COMERCIO" DR. JORGE OSVALDO ZUNINO EDITORIAL ASTREA SEGUNDA y TERCERA EDICION AÑO 2000 Y 2009

"MAUALDEL MARTILLERO PUBLICO Y DEL CORREDOR" EDUARDO L. LAPA EDITORIAL DEPALMA DECIMO TERCERA EDICION Año 2005

"TRATADO TEÓRICO-PRACTICO DE DERECHO COMERCIAL Tº II-A" RAYMUNDO L. FERNÁNDEZ, OSVALDO R. GÓMEZ LEO y M. VALENTINA AICEGA. EDICION AÑO 2009.

"TRANSFERENCIA DE FONDO DE COMERCIO" Aspectos Prácticos y Teóricos" JORGE ADOLFO STGMAN, EDICION AÑO 2000

"TRANSFERENCIA DE FONDO DE COMERCIO" DEL COLEGIO DE ESCRIBANO DE PCIA. DE BS. AS. DONDE TRATA DISTINTOS PROYECTOS DE REFORMA DE LA LEY, UNO DEL ESCRIBANO Raúl R. García Goni , otro el proyecto Michel son, con varias opiniones y proyectos incluido el de Ramón Mourente presidente de la Asociación de Balanceadores y Martilleros Públicos editado en 1963.

TRANSMISIÓN DE ESTABLECIMIENTOS COMERCIALES E INDUSTRIALES, Dr. MIGUEL SCOLNI, SEGUNDA EDICIÓN DE 1955 y TERCERA EDICIÓN, 1964.

TRANSFERENCIA DE FONDO DE COMERCIO, ANALISIS JURISPRUDENCIAL LEGAL Y PRACTCO, del ABOGADO ENRIQUE JESUS MARÍA ERRAMUSPE, EDITADO EN AÑO 1982.

TRANSFERENCIA DEL FONDO DE COMERCIO, del Dr. JORGE P. SEARA año 1965.

TRANSMISION DE ESTABLECIMIENTOS COMERCIALES e INDUSTRIALES, a base de anotaciones tomadas al Dr. y Senador Nacional RAMÓN S. CASTILLO por FRANCISCO BERTORINO, EDICION 1934.

TRANSMISION DE ESTABLECIMIENTOS COMERCIALES Y DETERMINACION VALOR LLAVE por EL Contador Público Nacional VICENTE I. RIPA ALVERDI.

TRANSFERENCIAS DE FONDOS DE COMERCIO, CONTADOR PÚBLICO EDUARDO JOSÉ NUÑEZ Y ABOGADA MARIA ELENA FRANZONE, editorial ERREPAR, AÑO 2002.

TRANSMISIÓN DE ESTABLECIMIENTOS COMERCIALES E INDUSTRIALES, Dr. JUAN L. PAEZ, editorial GUILLERMO KRAFT LTDA AÑO 1944.

Diccionario Razonado de legislación y jurisprudencia por Don Joaquín Escriche 1911

TRATADO DE LA COMPRA-VENTAS COMERCIALES Y MARITIMAS, del PROF. FRANCISCO J. GARO, editorial EDIAR Soc. Anón. Editores año 1945

CASAS DE COMERCIO COMPRA-VENTADE NEGOCIOS. Dr. ANTONIO CAMMAROTA EDITADO VALERIO ABELEDO año 1924.

EXPROPIACIÓN DE EMPRESAS Y FONDOS DE COMERCIO del PROFESOR HÉCTOR RAÚL FERRO, EDITORIAL ASTREA 1977.

ENCICLOPEDIA JURIDICA OMEBA TOMO II EDITORIAL BIBLIOGRAFICA ARGENTINA S. R. L. AÑO 1955 Pag. 15 Contador y Publicista Juan Rene Bach.

LEY Nº 11.867

FIN