

ENRIQUE JESUS MARIA ERRAMUSPE
Abogado

**TRANSFERENCIA
DE
FONDO DE COMERCIO**

**ANALISIS JURISPRUDENCIAL
LEGAL Y PRACTICO**



**PENSAMIENTO JURIDICO EDITORA
BUENOS AIRES**

INDICE SISTEMATICO

Introducción	9
Abreviaturas	11

Capítulo I

1. Método	13
-----------------	----

Capítulo II

2. Generalidades	15
2.1. Compraventa mercantil y transferencia del fondo de comercio	15
2.2. Naturaleza jurídica del contrato de transferencia	15
2.3. Establecimientos en los cuales se ejerce la medicina, la odontología y la actividad farmacéutica	16
2.4. La ley 11.867 y la Constitución Nacional	17
2.5. La ley 11.867 y el Código de Comercio	18
2.5.1. La condición resolutoria implícita	18
2.5.2. La ley 11.867 y la quiebra	20
2.5.2.1. Obstáculos a la transferencia	20

a)	Avenimiento - Deudas fiscales	20
b)	Acreeedores privilegiados - Oposición	20
c)	Negativa del juez	21
2.5.3.	La prenda de un fondo de comercio	21
2.5.3.1.	La ley 11.867 y el acreedor prendario	21
2.5.3.2.	Aspectos penales. Remisión	21
2.5.3.3.	Prenda con registro y locación. Remisión ..	22
2.5.4.	Concesiones intransferibles	22
2.6.	La ley 11.867 y el Código Civil	22
2.6.1.	Inmueble incluido en la venta	22
2.6.2.	Inclusión de rodados en la transferencia ...	23
2.6.3.	Transferencia y cesión de derechos	23
2.6.4.	Transferencia y consignación	24
2.6.5.	La ley 11.867 y los privilegios	24
2.6.6.	Promesa de venta. Validez entre las partes ..	24
2.6.7.	Boleto de compraventa	25
2.7.	La ley 11.867 y el Código Procesal	25
2.7.1.	El Código Procesal Bonaerense	25
2.7.2.	La ley de transferencia de fondos de comercio y la prueba testimonial	26
2.8.	La ley 11.687 y su carácter de orden público	26
2.9.	La transferencia de fondo de comercio y el Código Penal	27
2.9.1.	Estafa	27
2.9.2.	Dolo del vendedor	27
2.9.3.	Concurrencia desleal	27
2.10.	Entidades financieras	27
2.10.1.	Consolidación de entidades financieras	28
2.11.	Aseguradoras	28

Capítulo III

3.	Transferencia de fondo de comercio. Modelo número 1	29
----	---	----

Capítulo IV

4.	Encabezamiento	33
4.1.	Edad	33
4.1.1.	Menores. Comunidad hereditaria	34
4.2.	Estado civil	35
4.2.1.	Transferencia entre esposos	35
4.3.	Nacionalidad	36
4.4.	Profesión	36
4.5.	Domicilio	36
4.5.1.	Domicilio especial	36
4.6.	Documento de identidad	37
4.7.	Sociedad propietaria	37
4.7.1.	Sociedad anónima	37
4.7.2.	Sociedades de responsabilidad limitada	37
4.8.	Sucesión	38
4.8.1.	Transmisión parcial y partición	39
4.8.2.	Estado de indivisión hereditaria	39
4.8.3.	¿Sociedad o condominio?	40
4.8.4.	Inoponibilidad	41
4.9.	Responsabilidad del adquirente	41
4.10.	Responsabilidad de las partes y otros firmantes	41

Capítulo V

5.	Cláusula primera	43
5.1.	El nombre comercial	43
5.1.1.	Protección del nombre	43
5.1.2.	El nombre comercial integra el fondo de comercio	43
5.1.2.1.	Caso de duda acerca de la propiedad del nombre	44
5.2.	Transferencia parcial del fondo de comercio	44
5.3.	Aspectos impositivos	45
5.4.	Sociedades. Disolución. Transformación	45

	a) Disolución	45
	b) Transformación	46
5.5.	Aporte a sociedades	46
5.5.1.	Sociedades por acciones. Normas administrativas	46
5.5.1.1.	Artículo 25 de las normas de la Inspección General de Justicia	47
5.5.1.2.	Deudas previsionales	47
5.5.2.	Cargas impositivas. Prov. de Buenos Aires ..	48
5.5.3.	Impuesto Nacional a los Capitales	48
5.6.	Venta en bloque de inmueble y su contenido	49
5.7.	Variantes de transferencia	49
5.8.	Transferencia de mercaderías en conjunto ...	49

Capítulo VI

6.	Cláusula segunda	51
6.1.	Elementos constitutivos del fondo de comercio	51
6.1.1.	Individualidad de los elementos	51
6.1.2.	Universalidad dinámica. Controversia	52
6.2.	Marca de fábrica. Enseña comercial. Presunción legal	54
6.3.	Cesión de activo y pasivo	54
6.3.1.	Impuesto sobre los Ingresos Brutos	55
	a) Capital Federal	55
	b) Provincia de Buenos Aires	55
6.4.	Acuerdo	55
6.5.	Protección de terceros	55
6.6.	Acuerdo con los acreedores	56
6.7.	Novación	57
6.8.	Previsión	57
6.9.	Valor llave. Concepto	57
6.9.1.	El valor llave como elemento constitutivo del fondo de comercio	57

6.9.2.	Valor llave y clientela	58
6.9.3.	Valor llave y utilidades	59
6.9.4.	Determinación del valor llave	60
6.9.4.1.	Cálculo	60
6.9.4.2.	Profesionales aptos para ello	61
6.9.5.	Valor llave y expropiación	62
6.9.6.	Valor empresa en marcha. Expropiación	62
6.10.	Clientela	63
6.11.	Privilegios impositivos	63
6.12.	Ajuste por inflación	63
6.13.	Deudas del negocio. Nómina de acreedores ..	64
6.13.1.	Incidencia de la nómina de acreedores	64
6.13.2.	Nómina de acreedores. Modelo N° 2	65

Capítulo VII

7.	Cláusula tercera	67
7.1.	El inventario	67
7.2.	Influencia del inventario en la determinación del precio	68
7.3.	Inventario de créditos y deudas. Modelo N° 3	68
7.4.	Inventario de bienes. Modelo N° 4	70

Capítulo VIII

8.	Cláusula cuarta	73
8.1.	La línea telefónica	73
8.2.	Gestión de la línea telefónica	74

Capítulo IX

9.	Cláusula quinta	75
9.1.	Concepto de precio	75
9.2.	Función de garantía. Precio mínimo	76
9.3.	¿Es necesario un balance?	76
9.3.1.	Demora en la confección del balance	76

9.3.3.	Balance general de empresa unipersonal. Modelo N° 5	77
9.3.4.	Balance general de empresa unipersonal ..	77
9.4.	Intermediario. Recepción de pagos. Remisión	80
9.4.1.	Pago al vendedor antes del vencimiento del plazo del artículo 5º de la ley 11.867	80
9.5.	La seña	80
9.6.	Instrumentos de pago	80
9.6.1.	Pago con cheque	80
9.7.	Pago. Prescripción	81
9.8.	Otras variantes	81
9.9.	Pago en cuotas	81
9.10.	Mora en el pago	82
9.11.	Imposibilidad de nueva venta	82
9.11.1.	Incesibilidad antes del pago	83
9.11.2.	Aspectos penales. Estafa	83
9.12.	Cláusula con garantía en pagarés	83
9.13.	Pagarés a cuenta de precio. Sellado. Omisión	84
9.13.1.	Pagarés. Sellado independiente	84
9.14.	Cláusula de pago en pagarés	85
9.14.1.	Pagarés. Prescripción	85
9.14.2.	Título ejecutivo	85
9.15.	Moneda de pago	86

Capítulo X

10.	Cláusula sexta	87
10.1.	Transmisión de la posesión. Tradición real ..	87
10.1.1.	Posesión del fondo de comercio y de sus elementos	87

Capítulo XI

11.	Cláusula séptima	89
11.1.	Deudas y créditos del fondo de comercio ...	89
11.2.	Asunción de la deuda por el comprador	89

Capítulo XII

12.	Cláusula octava	91
12.1.	Embargo del establecimiento o de alguno de sus elementos	91
12.1.1.	Embargo posterior a la venta	91
12.1.2.	Inhibiciones. Decreto reglamentario. Remisión	92

Capítulo XIII

13.	Cláusula novena	93
13.1.	Habilitación	93
13.2.	Obligación de exhibir la habilitación municipal	94

Capítulo XIV

14.	Cláusula décima	95
14.1.	Inspecciones. Sanciones	95
14.2.	Cargas impositivas	96
14.2.1.	Impuesto a las Ganancias	96
	Resolución General D.G.I. N° 2.245	96
14.2.1.1.	Empresa en marcha	103
14.2.1.1.1.	Valor empresa en marcha. Remisión	104
14.2.1.1.2.	Empresa en período de habilitación. Remisión	104
14.2.1.2.	Permanencia del dueño anterior en la participación	104
14.2.2.	Impuesto a los Beneficios Eventuales	104
14.2.3.	Impuestos Internos	105
14.2.3.1.	Condiciones que deben rendir los locales ...	105
14.2.3.2.	Traslados de locales	106
14.2.4.	Impuesto al Valor Agregado	106
14.2.5.	Impuesto de Sellos	106
14.3.	Aspectos laborales	107
14.4.	Aspectos municipales	107
14.5.	Registro Industrial de la Nación	107

14.5.1.	Establecimientos en período de instalación. Refinanciación de pasivos empresarios	107
---------	--	-----

Capítulo XV

15.	Cláusula decimoprimera	111
15.1.	Personal dependiente	111
15.2.	Régimen de contrato de trabajo. Ley 20.744	111
15.3.	Noción de establecimiento	111
15.4.	Régimen de la transferencia por venta en la ley laboral	112
15.5.	Delegación legal	112
15.6.	Colisión de las leyes específicas. Solución jurisprudencial	113
15.7.	Transferencia de la empresa y cesión del personal	113
15.8.	Responsabilidad patronal	113
15.8.1.	Comprador y vendedor. Distinción desde el punto de vista laboral	114
15.9.	Valor de lo pactado entre las partes	114

Capítulo XVI

16.	Cláusula decimosegunda	115
16.1.	Obligación de no concurrencia	115
16.2.	Cláusula penal	115
16.3.	Acción de interdicción de concurrencia	116
16.3.1.	Titulares de la acción	116
	a) Acción de los adquirentes	116
	b) Acción de los subadquirentes	117
16.3.2.	Herederos del vendedor. Deberes	117
16.4.	Acción de evicción	117
16.5.	Prohibición. Límites	118
16.6.	Cómo se determina el radio de no concurrencia	118

Capítulo XVII

17.	Cláusula decimotercera	119
17.1.	Transferencia del local	119
17.1.1.	Derecho al local	120
17.1.2.	Sellado de la venta del inmueble	120
	A. — Sellado Nacional	120
	B. — Sellado Provincial	120
17.2.	Vendedor inquilino	121
17.2.1.	Sublocación	121
17.2.1.1.	Prohibición de subalquilar	121
17.2.1.2.	Efectos de la sublocación	122
17.2.1.3.	Aspectos impositivos de la sublocación	122
	A) Impuesto a las Ganancias	122
	B) Ley Nacional de Sellos	123
	C) Ley Provincial de Sellos	123
17.2.2.	Cesión de la locación	123
17.2.2.1.	Regulación de la cesión	124
17.2.2.2.	¿Debe el locador formular oposición?	124
17.2.2.3.	Oposición a la cesión	126
17.2.2.4.	Efectos entre las partes	126
17.3.	La negativa del locador	126
17.4.	Otras variantes	127
17.5.	Nueva locación	127
17.5.1.	Condición suspensiva	128
17.5.2.	Vendedor obligado a gestionar la locación ..	128
17.5.3.	Responsabilidad por daños	128
17.6.	Locación de un fondo de comercio	128
17.7.	Prenda con registro y locación	129

Capítulo XVIII

18.	Cláusula decimocuarta	131
18.1.	La imprevisión	131
18.2.	Interpelación de los contratos	131

Capítulo XIX

19.	Cláusula decimoquinta	133
19.1.	La inscripción de la transferencia	133
19.1.1.	Formas y requisitos	133
19.2.	Publicación	134
19.2.1.	Contenido del anuncio	134
19.2.1.1.	Perfección del contrato	134
19.2.1.2.	Oponibilidad	137
19.2.2.	Transferencia de la habilitación municipal .	137
19.2.2.1.	Habilitación en trámite	137
19.2.2.2.	Norma municipal para la transferencia de locales	138
19.2.2.3.	Aviso en el Boletín Oficial	138
19.2.2.3.1.	Modelo N° 8	138
19.2.3.	Jurisprudencia	138
19.2.4.	Modelos de avisos conforme al artículo 2º de la ley 11.867	139
19.2.5.	Rectificación del anuncio	140
19.2.5.1.	Rectificación. Modelo N° 12	140
19.2.6.	Idioma nacional	140
19.2.7.	Las publicaciones deben ser simultáneas	140
19.2.8.	Normas reglamentarias	140
19.2.8.1.	Remate público	141
19.3.	Trámite posterior. Oposición sin embargo ...	141
19.4.	Oposición y embargo	142
19.4.1.	Acreedores. Documentos probatorios	142
19.4.2.	Cómputo del plazo para formular la oposición	142
19.4.3.	¿Debe el locador formular oposición? Re- misión	142
19.4.4.	Artículo 5º de la ley 11.867. Plazo. Cómputo	142
19.4.5.	Facultad de oponerse del acreedor	143
19.4.6.	Falta de oposición	143
19.4.7.	Jurisprudencia	143
19.5.	Otras medidas	147
19.6.	Formalidades	147
19.7.	Necesidad del título	147

19.7.1.	Legitimidad	148
19.7.2.	Discernimiento de la legitimidad	148
19.8.	Créditos comprendidos	148
19.8.1.	Créditos por hechos ilícitos	148
19.8.2.	Créditos eventuales	149
19.9.	Pagarés no vencidos	149
19.10.	Trabajadores	149
19.11.	Las partes no pueden oponerse	150
19.12.	Monto del depósito	150
19.13.	Transferencia del establecimiento por remate público	150
19.13.1.	Inventario	150
19.13.2.	Representante del incapaz	151
19.13.3.	Responsabilidad del rematador	151
19.13.3.1.	Banco que recibe el depósito	151
19.14.	El juicio de consignación	152
19.14.1.	Obligación legal	152
19.14.2.	Normas civiles. Vigencia	152
19.14.3.	Costas	152
19.14.4.	Clase de juicio que corresponde. Capital Federal. Provincia de Buenos Aires	153
19.15.	El embargo preventivo. Proceso nacional y bonaerense	153
19.15.1.	Forma de la traba	153
19.15.2.	Embargo preventivo. Responsabilidad del peticionante	154
19.15.2.1.	Aspectos penales	154
19.15.4.	La consignación impuesta al martillero	154
19.15.5.	Intermediarios. Recepción de pagos	155
19.15.6.	Caso de oposición	155
19.15.7.	Pago al vendedor antes del vencimiento del plazo del art. 5º de la ley 11.867	155
19.16.	Documento de venta. Otorgamiento válido ..	156
19.17.	Cargas impositivas	156
	A. Sellado del contrato	156
	B. Casos especiales. Sellado nacional. Monto imponible	157

C. Sellado provincial	158
D. Impuesto a los Ingresos Brutos. Capital Federal	158
E. Impuesto a los Ingresos Brutos. Provincia de Buenos Aires	158
F. Sucesión de las obligaciones y sucesores del fondo de comercio	159
1) Provincia de Buenos Aires	159
2) Capital Federal	159
3) Sucesores del fondo de comercio. Cargas impositivas. Determinación de oficio	159
G. Iniciación de actividades	159
H. Impuesto a las Ganancias. Bienes amortizables	159
I. Impuesto al Valor Agregado. Cese de actividades	160
J. Impuesto a las Ganancias. Cese de actividades	160
K. Provincia de Buenos Aires. Verificación .	160
19.18. Inscripción en el Reg. Públ. de Comercio ...	161
19.18.1. Vigencia	161
19.18.2. Falta de inscripción. Inoponibilidad. Ejercicio	161
19.18.3. Deficiencias anteriores	162
19.18.4. Ley 11.683. Texto ordenado en 1978	162
19.18.5. Solicitud de inscripción	162
19.18.5.1. Apoderados	163
19.18.6. Escrito de presentación. Modelo N° 13	163
19.18.7. Detalle de la documentación acompañada ..	164
19.18.7.1. Certificado de seguridad social	165
19.18.7.1.1. Nulidad	166
19.18.7.1.2. La enajenación no libera al vendedor de las cargas previsionales	166
19.18.7.1.3. Certificado de Seguridad Social. Modelo N° 14	167
19.18.7.2. Certificado municipal. Modelo N° 15	167

19.18.2.	Subasta de bienes muebles. Prenda con registro	168
19.18.8.1.	Certificado del Registro de Créditos Prendarios. Modelo N° 16	169
19.18.8.2.	Solicitud de certificado al Registro de Créditos Prendarios. Modelo N° 17	169
19.18.9.	Certificado del Registro de la Propiedad ...	170
19.18.10.	Informe del Registro de Embargos	170
19.18.10.1.	Registro de Embargos	171
19.18.10.2.	Cómo funciona el Registro de Embargos	171
19.18.11.	Partición del fondo de comercio	171
19.18.12.	Local en propiedad horizontal	171
19.18.13.	Inscripción en la Matrícula de Comerciantes .	172

Capítulo XX

20.	Cláusula decimosexta	173
20.1.	La figura del intermediario. Naturaleza jurídica	173
20.2.	Corredores	174
	a) El intermediario no está obligado a ser corredor matriculado	174
	b) Provincia de Bs. As. — Obligaciones	174
20.3.	La comisión	174
20.3.1.	Normas aplicables	175
20.3.2.	La comisión del martillero en la Provincia de Buenos Aires	175
20.3.3.	La comisión del corredor en la Provincia de Buenos Aires	175
20.4.	Informes	176
20.5.	Retención de títulos	176
20.6.	Defraudación	176
20.7.	Deber de diligencia	176
20.8.	El martillero	177
20.8.1.	Agente de retención	177

20.9.	Escribanos	177
20.9.1.	Honorarios	178
20.9.2.	Aspectos tributarios	178
20.10.	Obligaciones comunes a martilleros y escribanos. Impuesto a los Beneficios Eventuales. El fondo de comercio agente de retención	178
20.11.	Abogados	179
20.12.	Contadores	179

Capítulo XXI

21.	Cláusula decimoséptima	181
21.1.	Cláusula preventiva	181

Capítulo XXII

22.	Cláusula decimoctava	183
22.1.	Consentimiento conyugal	183
22.2.	Falta de consentimiento. Quiénes pueden alegarla	183
23.	Cláusula final	184
23.1.	Firma del documento de transmisión	184
23.2.	Exigencia del llamado doble ejemplar	184
23.2.1.	Sellado del doble ejemplar	184
	a) Sellado Nacional	184
	b) Sellado Provincial	185

APENDICE LEGISLATIVO

Provincia de Buenos Aires

LEY 7.021. Ejercicio de la profesión de martillero público .	189
DECRETO 11.791/65. Reglament. de las leyes 7.014 y 7.021	221

Leyes Nacionales

LEY 11.867. Compraventa	259
DECRETO 88.168/36 reformado por Decreto 5.437/61	263
LEY 20.266. Martilleros	265
LEY 16.869. Depósitos judiciales	275

Municipalidad de la Ciudad de Buenos Aires

DECRETO MUNICIPAL 16.765	277
ORDENANZA MUNICIPAL 31.700	279
Indice sistemático	281