

Contrato De Adhesión A Consorcio Para Construcción

CONTRATO DE ADHESIÓN A CONSORCIO PARA CONSTRUCCIÓN.__ (*CONTRATO DE ADHESIÓN AL CONSORCIO*) **PRELIMINAR (A- PARTES)** Entre ... (DNI. ... y CUIT./CUIL. ...), con domicilio en ..., en adelante denominado ?CONSORCISTA? y los señores ... (DNI. ... y CUIT./CUIL. ...) ...(*EMPRESA CONSTRUCTORA* ..., representada en este acto por su ..., Sr. ..., (DNI. ... y CUIT./CUIL. ...), con domicilio en ..., en adelante denominada ?ADMINISTRACIÓN?, celebran este *CONTRATO DE ADHESIÓN AL CONSORCIO*, para la construcción del edificio a erigirse en el terreno propiedad de ..., situado en la calle ..., N°..., entre las calles ... y ..., de la localidad de ..., designado como Lote N°..., de la Manzana ..., Sección ..., Circunscripción ... (*si es provincia, consignar partido o departamento*), construcción en adelante denominada ?OBRA?, sujeto a las declaraciones y cláusulas (*estipulaciones o condiciones*) siguientes: **PRIMERA (I- UNIDAD FUNCIONAL)** Una vez finalizada la OBRA, al Consorcista le corresponderá la unidad funcional ... del ... piso, del edificio a construirse y en adelante denominada ?UNIDAD?. **SEGUNDA (II- ADMINISTRACIÓN)** La totalidad de las tareas de organización, administración y dirección de la OBRA, incluyendo la contratación de profesionales, empresas, personal, subcontratistas, compra de materiales y todo lo necesario para formalizar el objeto del presente contrato, estará a cargo de la ADMINISTRACIÓN, para lo cual se otorgará un poder donde se incluirán todas las facultades necesarias para la ejecución de la OBRA, de acuerdo a los planos y características generales de la construcción, que suscribiere el Consorcista y que conforman este acuerdo. **TERCERA (III- PRECIO) 1-** El costo total de la UNIDAD se estima presupuestado al día .../.../..., en la suma de ... <pesos ... (\$...)/dólares de los Estados Unidos de América ... (EUA\$...)>, que serán integrados por el Consorcista con las modalidades siguientes: a) ... <pesos ... (\$...)/dólares de los Estados Unidos de América ... (EUA\$...)> al contado en este acto, sirviendo el presente de suficiente recibo; b) ... (...) cuotas mensuales pagaderas por adelantado a partir del .../.../... y del ... de cada mes en la ADMINISTRACIÓN, de ... (...); y c) ... (...) que el Consorcista pagará mediante la obtención de un crédito a otorgarse por la institución de crédito o particular que decida la ADMINISTRACIÓN con garantía hipotecaria sobre la finca (*propiedad inmueble*) y que se cobrará conforme los certificados de OBRA o cualquier otra modalidad que imponga el acreedor hipotecario, a partir de su otorgamiento. **2-** En caso de obtener dicho crédito, la referida suma se prorrateará en cuotas iguales a la última, hasta la finalización del edificio. **3-** Todas las sumas de dinero del presente contrato serán reajustadas conforme a la variación que paulatinamente se opere en los costos de la construcción, administración, dirección y demás contrataciones, cargas, etc. que integran este contrato. **CUARTA (IV- PORCIÓN PORCENTUAL) 1-** La participación del Consorcista en la copropiedad del terreno y de los bienes de uso común del edificio y pagos estipulados en la cláusula tercera, se fijan en el ... (...) por ciento del valor de la finca (*propiedad inmueble*). **2-** Este porcentual se tomará por firme y regirá hasta la fecha de inscripción del Reglamento de Propiedad Horizontal y a partir de ese día regirá el porcentual que dicho Reglamento establezca. **QUINTA (V- ESCRITURACIÓN)** La escritura traslativa de dominio por la porción indivisa que adquirió el Consorcista, se otorgará por ante el escribano (*notario*) que designe la ADMINISTRACIÓN, siendo a cargo del Consorcista todos los gastos, impuestos y honorarios que devengue la escrituración. **SEXTA 1- (VI- PAGO DE CUOTAS ? MORA)** Teniendo en cuenta la necesaria contribución y colaboración de todos los consorcistas para la ejecución normal de la OBRA, sin tropiezos financieros que redunden en perjuicio general, cada Consorcista debe integrar puntualmente las cuotas acordadas y en el domicilio de la ADMINISTRACIÓN y/o donde ésta indique en el futuro. **2-** La falta de pago de una sola de las cuotas mensuales, lo hará incurrir en mora al Consorcista sin necesidad de requerimiento o intimación de cualquier naturaleza. **3-** La mora del Consorcista facultará plenamente a la ADMINISTRACIÓN a rescindir «de pleno derecho» este contrato sin plazo ni prórroga de naturalezas algunas. **4-** En este caso caducarán automáticamente los derechos del Consorcista, procediéndose a integrar el Consorcio con un nuevo consorcista. **5-** Las sumas dinerarias que hayan sido entregadas por el Consorcista serán reintegradas a éste sin interés alguno, en diez (10) cuotas iguales, mensuales y consecutivas a partir del día que se obtenga el Certificado Final de la OBRA, previa deducción del ... (...) por ciento del monto, que se imputará a gastos de administración. **SÉPTIMA (VII- INTERMEDIARIO) 1-** Para cumplir lo previsto en el punto anterior, se suscribirá un poder irrevocable en favor de ..., indistintamente, para que ante cualquier incumplimiento a cláusulas contractuales, transfiera la porción indivisa del Consorcista a su reemplazante y en caso de fallecimiento o incapacidad de los herederos o curador, unificarán su representación en los treinta (30) días de producirse el deceso o incapacidad, asumiendo el cumplimiento del presente contrato o en contrario quedara rescindido de puro derecho, conforme a la cláusula ... **2-** Si cualesquiera consorcistas pretendiera revocar o revocaren este poder o el mencionado en la cláusula ..., automáticamente quedará separado del Consorcio, sin posibilidad de reclamación alguna por las sumas dinerarias abonadas. **3-** La porción indivisa que hubiere correspondido a este Consorcista, se adjudicará al Consorcio y luego de enajenada dicha porción y terminado el edificio se reconocerá al Consorcista excluido las sumas dinerarias que hubiere abonado. **4-** Estas sumas serán reintegradas en las mismas

condiciones establecidas en el artículo sexto, quedando la ADMINISTRACIÓN facultada, bajo responsabilidad del Consorcio a continuar la OBRA, como si dicha revocación no hubiere existido. *OCTAVA (VIII- INDIVISIÓN FORZOSA DEL CONDOMINIO)*

1- Queda establecido que el condominio que se establece entre los Consorcistas es de indivisión forzosa hasta la terminación de la OBRA. **2-** El mismo acepta que la ADMINISTRACIÓN cobre, en beneficio del Consorcio, diferencias en iguales unidades, por ubicación y/o altura. **3-** Estas diferencias están contempladas en el plan general de pagos para las unidades, no pudiendo el Consorcista reclamar con posterioridad un mayor porcentaje en la copropiedad. *NOVENA (IX- ALCANCES DEL PODER)* El poder mencionado en el artículo séptimo comprenderá no sólo la facultad antedicha, sino también

la de constituir gravamen hipotecario mencionado en el artículo tercero y proceder a otorgar las escrituras y adjudicaciones de unidades una vez concluida la OBRA, en los términos de la Propiedad Horizontal. *DÉCIMA (X- PLAZO DE ENTREGA)* **1-** El plazo de entrega de la OBRA se prevé para el mes de ... de .. **2-** Queda aclarado que este plazo es solamente indicativo y podrá prorrogarse en caso de falta de materiales, huelgas, mal tiempo o cualquier otro factor ajeno a la ADMINISTRACIÓN. **3-** También se considerará automáticamente prorrogado el plazo cuando no se obtuviera el crédito referido en el artículo tercero. *UNDÉCIMA (XI- AJUSTE DE CUOTAS)* Queda también aclarado que las cuotas mencionadas en el artículo tercero, punto b) y c) sólo podrán ser ajustadas en forma automática por la ADMINISTRACIÓN en la misma proporción establecido por el índice de variación del costo de la construcción, determinado mensualmente por la Cámara Argentina de la Construcción. *DUODÉCIMA (XII- HONORARIOS)* **1-** Los honorarios serán equivalentes al ... (...) por ciento de todas las sumas invertidas en la OBRA, incluido la compra del terreno. **2-** Esta suma será percibida por la ADMINISTRACIÓN mensualmente, quedando facultada para retenerla del saldo existente en caja. *DECIMOTERCIA (XIII- LUCRO CESANTE)* **1-** Si por cualesquiera causas se separara a la ADMINISTRACIÓN del Consorcio antes de la terminación de la obra, el consorcio abonará el cincuenta (50) por ciento del monto total de los honorarios no percibidos, por lo que faltare realizar y como si la OBRA se hubiere terminado, imputada a lucro cesante. **2-** Este pago se efectuará en los treinta (30) días corridos de notificada a la ADMINISTRACIÓN su separación, quedando en mora el Consorcio por el mero vencimiento del plazo. *DECIMOCUARTA (XIV- GASTOS A CARGO DEL CONSORCIO)* **1-** Se aclara que serán a cargo del Consorcio a más de construir la OBRA, los gastos siguientes: luz de obra, impuestos municipales, obras sanitarias y desagües cloacales, gas, impuestos inmobiliarios, gastos por otorgamiento de crédito, subdivisión en propiedad horizontal, Reglamento de Propiedad Horizontal, adjudicación de las unidades, escrituras pertinentes, seguro obrero por accidente de trabajo, a terceros y de incendio, el pago del proyecto de obra, la confección y copias de los planos, así como cualquier otro gasto cuya finalidad sea la ejecución del Consorcio y su edificio. **2-** Además si por cualquier causa emergente de la construcción del edificio que se encomienda a la ADMINISTRACIÓN por este contrato, ésta o cualquiera de sus integrantes se viera demandado, todos los gastos, honorarios y sumas que por cualquier causa debieran abonar, serán a cargo exclusivo del Consorcio, estando incluidos en esta enumeración las indemnizaciones que puedan corresponder por eventuales juicios laborales, quedando facultada la ADMINISTRACIÓN para transarlos en las sumas que considere, siendo estas también a cargo del Consorcio. *DECIMOQUINTA (XV- COCHERA)* Se deja constancia que en el precio de la UNIDAD queda comprendida la porción proporcional sobre ... (...) metros cuadrados de cocheras, que serán de propiedad de los Consorcistas, en condominio, luego de concluir la OBRA y dividida la finca (*propiedad inmueble*) en Propiedad Horizontal. *DECIMOSEXTA (XVI- PROHIBICIÓN DE CESIÓN Y TRANSFERENCIA)* Queda prohibido al Consorcio la cesión o transferencia del presente contrato sin la conformidad expresa de la ADMINISTRACIÓN. *DECIMOSÉPTIMA (XVII- POSESIÓN)* **1-** La posesión será otorgada al Consorcista cuando la finca (*propiedad inmueble*) se encuentre terminada y en condiciones de suscribir, con la garantía de la UNIDAD que se le adjudique, un gravamen hipotecario a favor de quien pudiera corresponder, si existiera deuda pendiente de pago. **2-** Si con anterioridad se hubiere constituido un gravamen hipotecario, queda facultada la ADMINISTRACIÓN para subdividirlo en la proporción que corresponda a la UNIDAD que se le adjudica. **3-** Si citado a efectuar los trámites pertinentes no se presentara el Consorcista, serán de aplicación los artículos sexto y séptimo de este contrato. *DECIMOCTAVA (XVIII- ADMINISTRACIÓN DEL EDIFICIO)* **1-** La ADMINISTRACIÓN podrá optar, luego de terminado el edificio, por ejercer la administración del mismo por un período de cinco (5) años, percibiendo en ese caso los honorarios correspondientes. **2-** Se constituirá un Fondo de Reserva con la contribución de todos los Copropietarios para solventar gastos imprevistos o anticipados. *DECIMONOVENA (XIX- RENUNCIA)* **1-** Para el caso de controversia judicial, que el Consorcista renuncia y no podrá solicitar medidas precautorias ni administrativas de naturaleza alguna, que directa o indirectamente pudieran afectar la finalización de la OBRA y la consecución de los fines del presente contrato. **2-** Si por cualquier causa motivada por cuestión judicial entre los Consorcistas entre sí o de uno de ellos con el Consorcio se paralizare la obra, la ADMINISTRACIÓN podrá dar por rescindido este contrato y será indemnizada según el artículo decimotercio. *Vigésima (XX- INFORME)* La ADMINISTRACIÓN se compromete a remitir a los Consorcistas, todos los meses, un informe de los fondos recaudados y su distribución. *Vigésimo Primera (XXI- UNIFICACIÓN DE PERSONERÍA)* A efectos de la revisión de las cuentas que estarán a su disposición, los Consorcistas unificarán

personería en una Comisión Revisora de no más de tres (3) miembros, únicamente ante la cual la ADMINISTRACIÓN dará las explicaciones necesarias. **Vigésimo Segunda** (xxii- *discrepancia respecto a LIQUIDACIONES*) **1-** Ante discrepancias del Consorcista con las liquidaciones que se le presenten, elevará el reclamo a la Comisión Revisora, que lo girará a la ADMINISTRACIÓN en los cinco (5) días corridos de recibido. **2-** Vencido el plazo la liquidación se dará por aceptada. **3-** En caso que la Comisión Revisora, en el plazo mencionado precedentemente, imputare la liquidación presentada, podrá solicitar, haciéndose responsable en su petición, de los gastos y perjuicios que demande su pedido, una auditoría que será designada de una lista de diez (10) estudios contables, que se solicitará al Colegio de Graduados de Ciencias Económicas. **4-** En caso de comprobarse la veracidad de la rendición de cuentas de la ADMINISTRACIÓN, el solicitante de la medida abonará los honorarios y gastos que erogue su petición. **Vigésimo Tercera** (xxiii- *ratificación del contrato*) **1-** Si al día .../.../..., no se hubiera obtenido el ochenta (80) por ciento de los Consorcistas que suscriban un compromiso similar al presente, la ADMINISTRACIÓN tendrá un plazo de treinta (30) días corridos posteriores a esa fecha, para ratificar este contrato. **2-** Ante la falta de ratificación expresa, «de pleno derecho» y por el mero vencimiento del plazo la ADMINISTRACIÓN restituirá únicamente las sumas dinerarias recibidas por toda causa del Consorcista, no pudiendo éste reclamar suma alguna por indemnización u otra imputación (*concepto*), sea cual fuere, quedando este contrato sin efecto alguno. **3-** Si ratificado este contrato y citado el Consorcista a escriturar con un plazo superior de cinco (5) días corridos, no se presentare, perderá automáticamente y «de pleno derecho» las sumas entregadas hasta ese momento y quedarán en un ... (...) por ciento en favor del Consorcio y el restante ... (...) por ciento en favor de la ADMINISTRACIÓN, imputada a daños y perjuicios. **Vigésimo Cuarta** (xxiv- *competencia*) En caso de divergencia sobre cualquier cuestión de este contrato las partes se someten a los tribunales ordinarios del fuero ..., de ..., renunciando a cualquier otro fuero y/o jurisdicción que pudiera corresponder. **VIGÉSIMO QUINTA** (XXV- *FIRMAS E INSTRUMENTACIÓN*) En prueba de conformidad, se firman ... (...) ejemplares de igual tenor y a similar efecto, recibiendo en este acto cada parte el suyo. **VIGÉSIMO SEXTA** (XXVI- *LUGAR Y FECHA*) Dado en ...(localidad, partido o departamento, provincia o Ciudad Autónoma de Buenos Aires), a los ... días del mes de ... del año .. <<<NOTAS: 1- Ver ?Limitaciones a pagos con efectos cancelatorios en efectivo (ley 25.345) y reajustes (ley 23.928)?. 2- A efectos de dar principio de fecha cierta al acto, convendrá certificar las firmas o una fotocopia del instrumento original, ambas por escribano (notario). 3- Por imperio del art. 765 del CCyC, el deudor podría pagar los dólares por su equivalente en pesos al ?cambio oficial?.>>>