

LA INSCRIPCIÓN DE LOS BIENES REGISTRABLES A NOMBRE DE LA SOCIEDAD DE LA SECCIÓN IV

*Gastón Ariel Mirkin, Pilar María Rodríguez Acquarone,
María Cesaretti y Elda Fernández Cossini*

PONENCIA:

1. El tercer párrafo del art 23 L.G.S., prevé la posibilidad de que las Sociedades de la Sección IV adquieran bienes registrables. Se interpreta que dicha adquisición puede serlo por cualquier título, por ejemplo, compra, aporte en la constitución o por aumento de capital, etc.

2. El acto de reconocimiento que prescribe el art. 23 de la L.G.S., podrá otorgarse con relación a un acto de adquisición determinado o bien para un número indeterminado de actos.

El mismo no resultará necesario si el instrumento constitutivo constara en escritura pública o instrumento privado con firma autenticada por escribano.

En cualquier caso, se reputarán vigentes hasta tanto no sean modificados alguno de sus elementos (ejemplo elenco de socios, representante, facultades, restricciones, plazo de duración, etc.).

3. Se recomienda que el acto de reconocimiento contenga los elementos que prescribe el art. 11 de la L.G.S.

4. En relación a la registración de los bienes que adquiere, si bien el art. 23 tercer párrafo *in fine* dispone que deben indicarse la proporción en que participan los socios en la sociedad, esta es una persona jurídica distinta de sus miembros.

Por lo expuesto, el bien se inscribirá a nombre de la Sociedad.

En consecuencia, recomendamos no reflejar en los asientos de titularidad de los bienes particulares que se identifiquen a los socios.

5. Compete al notario calificar la legitimación del representante en el acto de disposición de bienes inmuebles cuyo titular es una sociedad de la Sección IV.



I. Introducción. Visión de Goethe sobre la vertiginosidad de los cambios

Nos hemos convencido de que no se puede analizar el derecho en abstracto. En tal sentido, los cambios que introdujo la ley 26.994 en el ámbito societario –que no son pocos– nos llevan a considerar la vertiginosidad (o no) con que se están produciendo en la actualidad ciertos cambios en el ámbito societario.

En especial, uno de los grandes cambios a la L.G.S. que es objeto del presente: el nuevo texto permite a las llamadas “Sociedades de la Sección IV”¹ ser titulares de bienes registrables².

Quién mejor que Johann Wolfgang von Goethe –uno de los más grandes pensadores de todos los tiempos– para analizar la cuestión de la velocidad en que se producen los cambios y sus efectos. No es nueva la dicotomía entre las ventajas o riesgos de los cambios y el temor a lo nuevo y a lo desconocido; máxime ello cuando los cambios se producen con cierta vertiginosidad. Tampoco es nuevo que cada época tenga la creencia que los tiempos se aceleran rápidamente en su espacio de la historia y que esa aceleración produce necesariamente un empeoramiento en la sociedad.

Así lo ha expresado Miguel Vedda en su introducción al Fausto de Johann W. von Goethe al expresar: “... *en la convicción de que el apresuramiento constituye una asignatura específica de los nuevos tiempos ... el hombre moderno según Goethe una búsqueda de experiencias precipitadas y efímeras y una creciente incapacidad para reconocer la invaluable importancia de la serenidad y el reposo ... Los jóvenes son excitados temprano y luego arrastrados por el torbellino del tiempo; riqueza y velocidad es lo que el mundo admira, y a lo que todos aspiran: trenes, correos expresos, barcos a vapor y todas las facilidades posibles ... La gran desgracia de nuestro tiempo es que no deja madurar nada, que el instante siguiente se traga el anterior; que el día queda malgastado en el día y de esa manera se va de las manos y lo devoramos sin que haya dado nada de sí ... Todo es velociférico ... Goethe, que sabía que el avance lento, pausado*

¹ Si bien aquí las mencionamos como “Sociedad de la Sección IV” la doctrina nacional ha intentado varias denominaciones para este grupo de sociedades, Vítolo: “sociedad simple o libre”; Richard: “sociedades simples o sociedades no regulares”; Nissen y Pilar Rodríguez Acquarone: “sociedades simples”; Roitman: “sociedades residuales”. Por su parte La AFIP las denomina “Sociedad Ley N° 19.550 Capítulo I Sección IV”.

² El actual texto del Artículo 23 LGS dispone, en su parte pertinente, lo siguiente: “... *Para adquirir bienes registrables la sociedad debe acreditar ante el Registro su existencia y las facultades de su representante por un acto de reconocimiento de todos quienes afirman ser sus socios. Este acto debe ser instrumentado en escritura pública o instrumento privado con firma autenticada por escribano. El bien se inscribirá a nombre de la sociedad, debiéndose indicar la proporción en que participan los socios en tal sociedad*”.

*era algo perteneciente al pasado, a lo sumo, desde la Revolución Francesa, y que el ritmo de vida se había acelerado dramáticamente desde entonces, tenía la convicción de que era preciso, para la humanidad, caminar más lentamente”*³.

Nótese que Goethe escribió el Fausto durante un extenso período de tiempo entre los años 1772 y 1831. Llama la atención que hace más de 200 años las preocupaciones sobre la velocidad de las cosas no han mutado mucho. En esa época la preocupación de Goethe giraba en torno a los “trenes, correos expresos, barcos a vapor” y en la actualidad a la tecnología, la inteligencia artificial y la manipulación genética.

Si bien cada época ha de tener sus “cambios” y a cada uno le habrá parecido que éstos fueron demasiado “rápidos”, nos toca hoy vivir en toda la sociedad en su conjunto y en materia societaria en especial una gran modificación de principios que hace pocos años parecía inmodificables e incuestionables.

En cuanto a la “aceleración” de los cambios, el derecho debe dar a la sociedad respuesta a los tiempos y necesidades que ésta precisa y así es que hoy nuestro sistema jurídico permite la creación e inscripción en el Registro Público de sociedades en 24 horas, y en el caso de la Sociedad por Acciones Simplificada incluso se pueden crear íntegramente por medios digitales.

Este “dinamismo” si bien entusiasma a algunos, también preocupa a otros, como preocupó en su época la cuestión al mismísimo Goethe.

II. Breve descripción de las sociedades de la Sección IV.

La Sección IV del Capítulo I de la ley 19550 (arts. 21 a 26) –previo a la entrada en vigencia de la ley 26.994– se titulaba “*De las sociedades no constituidas regularmente*”. Establecía el régimen de las sociedades constituidas de hecho e irregulares; los límites para invocar el contrato entre socios y frente a terceros; y un riguroso régimen de responsabilidad para los socios.

Bajo el régimen actual, la Sección IV del capítulo I de la ley 19.550 (arts. 21 a 26) se titula: “*De las sociedades no constituidas según los tipos del Capítulo II y otros supuestos*”. El nuevo texto deja atrás un régimen sancionatorio que pretendía disuadir su creación, agravando la responsabilidad de los socios y limitando la actuación de estas sociedades.

Si bien no es el eje de este trabajo, previo al análisis de la adquisición de bienes registrables por las sociedades de la Sección IV, entiendo prudente reali-

³ GOETHE, Johann W. von, “Fausto”, editorial Colihue Clásica, 2015, páginas CVI y CVII de la introducción por Miguel VEDDA.

zar un breve desarrollo sobre qué sociedades están incluidas y sus rasgos característicos.

Para determinar qué sociedades están incluidas, debemos tener en cuenta, además de la reforma de los artículos 21 a 26 L.G.S., lo siguiente:

- El artículo 17 ya no sanciona de nulidad a las sociedades que omitan requisitos esenciales.

- El artículo 94 no prevé como causal de disolución la reducción a uno el número de socios.

Estas llamadas sociedades de la Sección IV pasan a formar una categoría residual de sociedades que queda comprendida las personas jurídicas, que no se ajuste a los tipos previstos por la L.G.S., o no cumpla con las formalidades exigidas por esta ley. Nótese que no fue casual la referencia a “personas jurídicas” dado que, al haberse eliminado el requisito de comercialidad de las sociedades para ser reguladas por la L.G.S., toda persona jurídica con objeto civil que no se adecue a los tipos previstos en el C.C. Y C. también será considerada una sociedad de la Sección IV⁴.

Entonces entrarán dentro de las llamadas “sociedades de la Sección IV” las siguientes:

- a. Sociedades de hecho⁵.
- b. Sociedades atípicas o a las que les falten requisitos esenciales (tipificantes o no tipificantes)⁶.
- c. Sociedades irregulares: sociedades típicas que no cumplieron con requisito de inscripción.

Hubo debate en la doctrina sobre si las sociedades civiles también se encuentran entre las sociedades de la Sección IV. En las XXXII Jornadas Notariales Argentinas (celebradas en Buenos Aires en 2016) se concluyó que se les aplica el régimen previsto en la sección IV a las sociedades civiles.

Otro tema en discusión, entre los que consideran que están incluidas, es qué sucede con las sociedades civiles creadas con anterioridad al 1 de agosto de 2015 luego de la entrada en vigencia del C.C. Y C.: si pasan a regularse por la Sección

⁴ GHIRARD ARAMBURU, Ariana, “Sociedades de la Sección IV y la adquisición de bienes registrables”, Revista Notarial de Córdoba - Año 2017 N° 95.

⁵ Suelen haber dos tipos de sociedades de hecho: (i) las que tienen un breve contrato con pocas cláusulas, con lo cual no tienen todos los elementos de la sociedad y (ii) las que no tienen contrato otorgado.

⁶ La ley aquí no lo distingue entre requisitos tipificantes o no tipificantes.

IV o siguen regulándose por su contrato social.⁷ Sobre este tema se expidieron en las Jornadas Notariales Bonaerenses de 2015, con la siguiente conclusión: *“Las sociedades civiles existentes con anterioridad al 1 de agosto 2015 que se hubieren constituido por escritura pública -y eventualmente reformado su contrato también por escritura pública- pueden continuar operando como tales”*.

III. La cuestión de los bienes registrales (el acto de reconocimiento)

La posibilidad de adquirir bienes registrales en favor de las sociedades comprendidas en la Sección IV se encuentra expresamente consagrada en el tercer párrafo del artículo 23 L.G.S., derecho por el cual bregó la doctrina notarial durante largo tiempo. La norma requiere que la sociedad acredite su existencia ante el Registro, mediante un “acto de reconocimiento expreso de todos quienes afirman ser sus socios”, como también “las facultades de sus representantes”, el que debe instrumentarse mediante “escritura pública o instrumento privado con firma certificada por escribano”. Cumplimentado ello, el Registro inscribirá el bien a nombre de la sociedad, más dejando constancia “de la proporción en que participan los socios en la sociedad”⁸.

El mencionado acto de reconocimiento que deben otorgar las sociedades comprendidas en la Sección IV, a fin de adquirir bienes registrales, debe cumplir las siguientes formalidades:

- a. La forma solemne impuesta por ley hace a la validez del acto⁹.
- b. Debe otorgarse por todos aquellos que afirmen ser socios de la sociedad de la Sección IV.
- c. La sociedad deberá acreditar sumariamente su existencia y las facultades de su representante.

En el caso de las sociedades reguladas en la Sección IV que carecen de instrumento escrito (las llamadas “sociedades de hecho”) este instrumento de acto de reconocimiento es imprescindible. Allí deberá hacerse constar la denomina-

⁷ GHIRARD ARAMBURU, Ariana, “Sociedades de la Sección IV y la adquisición de bienes registrales”, op. cit.

⁸ FRENQUELLI, Marcela Claudia y PERETTI, Martín Luis, “Adquisición de bienes registrales por parte de las sociedades comprendidas en la Sección IV de la Ley General de Sociedades”, Revista del Notariado 922 (oct - dic 2015), fecha de publicación: junio, 2016.

⁹ La norma exige escritura pública o instrumento privado con firmas autenticadas por escribano.

ción, sede social, datos completos de sus integrantes, su domicilio y todo otro dato que permita su identificación.

En cambio, podría no resultar necesario para las sociedades no constituidas regularmente pero cuyo instrumento de constitución constara en escritura pública o instrumento privado con firma certificada por escribano. Excepto que los representantes o administradores designados en el instrumento de constitución no coincidan con los actuales. Como dijo calificada doctrina, se concluye que el acto de reconocimiento se impone cuando la sociedad no cuenta con contrato o cuando el instrumento de constitución fuera insuficiente o incompleto ¹⁰.

En cambio, si la sociedad de la Sección IV posee un contrato constitutivo completo y del que surjan con claridad sus datos de identificación y representación, en el instrumento de adquisición se pueden incorporar las partes pertinentes de aquel (relacionadas o transcritas), obviando, en consecuencia, el acto de reconocimiento expreso e inscribiéndose directamente el instrumento de adquisición. Éste, por supuesto, bajo la forma de escritura o instrumento privado con firmas autenticadas por escribano, según sea admisible conforme el bien de que se trate ¹¹.

IV. Análisis de la Disposición Técnico Registral de CABA N°14/2016

Con fecha 1 de julio de 2016 el Registro de la Propiedad Inmueble de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires dictó la Disposición Técnico Registral de CABA N° 14/2016 con el objeto de regular lo referente al registro de derechos reales sobre inmuebles que adquieran las sociedades de la sección IV.

Dicha norma dispone:

***Artículo 1°.-** En los documentos que instrumenten actos por medio de los cuales una sociedad incluida en la Sección IV de la Ley 19550 adquiera el dominio o cualquier otro derecho real, será materia de calificación la acreditación de: la existencia de la sociedad, las facultades de su representante y el nombre y la proporción de quienes afirman ser sus socios.*

***Artículo 2°.-** El reconocimiento exigido por el art. 23 de la Ley General de Sociedades podrá surgir del mismo documento, de la referencia al contrato constitutivo y sus eventuales modificaciones, o a cualquier otro instrumento*

¹⁰ D'ALESSIO, Carlos M. (dir.), "Teoría y técnica de los contratos, instrumentos públicos y privados, Tomo II, Buenos Aires, La Ley, 2015, p. 1429.

¹¹ FRENQUELLI, Marcela Claudia y PERETTI, Martín Luis, "Adquisición de bienes registrables por parte de las sociedades comprendidas en la Sección IV de la Ley General de Sociedades", op. cit.

otorgado con anterioridad que cumpla con los requisitos establecidos en la norma y que permita su identificación.

Artículo 3°.- *El asiento se practicará a nombre de la Sociedad, consignándose expresamente que se trata de una sociedad de la sección IV, el número de la CUIT, y los datos relativos al instrumento donde conste el acto de reconocimiento.*

Aquí entramos ahora en lo referente a las luces y sombras de esta DTR. Entiendo correcto el alcance sobre qué será materia de calificación registral previsto en el artículo 1 de la norma, dado que hace a la esencia de la seguridad jurídica y a la veraz publicidad registral que el Registro verifique la existencia de la sociedad, las facultades de su representante y el nombre y la proporción de quienes afirman ser sus socios.

Ello es relevante más aún en este caso de las sociedades de la Sección IV dado que recordemos no cuentan con inscripción en el Registro Público ni con libros rubricados. Con lo cual es de mayor importancia aún que el Registro de la Propiedad Inmueble realice esta tarea de verificación.

También comparto lo previsto en el artículo 2 sobre las alternativas en cuanto a la instrumentación del acto de reconocimiento que exige el art. 23 de la Ley General de Sociedades. Todas las opciones que ofrece la norma son válidas y tienen a facilitar a quienes utilicen la sociedad de la Sección IV para adquirir derechos reales sobre inmuebles. Tal como dije *supra*, es correcto que el acto de reconocimiento puede surgir tanto de un instrumento autónomo otorgado por los socios, del mismo instrumento inscribible o del contrato constitutivo y eventuales modificaciones.

Donde destaco algún tipo de pequeña sombra es en el artículo 3 de la norma en análisis. Veo correcto que el asiento registral se practique a nombre de la Sociedad, consignándose expresamente que se trata de una sociedad de la Sección IV, su CUIT y los datos relativos al instrumento donde conste el acto de reconocimiento. Empero, mi reparo radica en que quizás sea inconveniente dar publicidad registral a los socios que otorgaron el acto de reconocimiento con indicación de la proporción en que éstos participan en la sociedad.

V. Conclusiones

1. El tercer párrafo del art 23 L.G.S., prevé la posibilidad de que las Sociedades de la Sección IV adquieran bienes registrables. Se interpreta que dicha adquisición puede serlo por cualquier título, por ejemplo, compra, aporte en la constitución o por aumento de capital, etc.

2. El acto de reconocimiento que prescribe el art. 23 de la L.G.S., podrá otorgarse con relación a un acto de adquisición determinado o bien para un número indeterminado de actos.

El mismo no resultará necesario si el instrumento constitutivo constara en escritura pública o instrumento privado con firma autenticada por escribano.

En cualquier caso, se reputarán vigentes hasta tanto no sean modificados alguno de sus elementos (ejemplo elenco de socios, representante, facultades, restricciones, plazo de duración, etc.).

3. Se recomienda que el acto de reconocimiento contenga los elementos que prescribe el art. 11 de la L.G.S.

4. En relación a la registración de los bienes que adquiere, si bien el art. 23 tercer párrafo in fine dispone que deben indicarse la proporción en que participan los socios en la sociedad, esta es una persona jurídica distinta de sus miembros.

Por lo expuesto, el bien se inscribirá a nombre de la Sociedad.

En consecuencia, recomendamos no reflejar en los asientos de titularidad de los bienes particulares que se identifiquen a los socios.

5. Compete al notario calificar la legitimación del representante en el acto de disposición de bienes cuyo titular es la sociedad de la Sección IV.