

SOCIEDADES IRREGULARES: POSIBILIDAD DE ADQUIRIR BIENES INMUEBLES

POR ALICIA PÉREZ CARBALLADA

Sumario

Las sociedades irregulares son situaciones no queridas por nuestro sistema societario, el cual está basado en la regularidad y en un sistema publicístico con el fin de dar certeza jurídica a los terceros que contratan con las sociedades, por ello están reguladas con el fin de disuadirlas sujetándolas a un régimen eminentemente sancionatorio.

Las sociedades irregulares tienen personalidad jurídica, aunque por política legislativa se les reconoció una personalidad jurídica con rasgos propios y con efectos restringidos debido a su carácter extrarregistral. Es viable la posibilidad de limitar los efectos de la personalidad jurídica, ya que su atribución en primer lugar fue por la exclusivamente voluntad del legislador y por lo tanto con su sola voluntad es posible graduar o limitar los efectos que ésta puede tener.

Comparto la postura que entiende que no es posible para las sociedades irregulares adquirir bienes inmuebles:

- Del artículo 26 Ley de Sociedades Comerciales (LSC) se desprende claramente que el legislador ha aplicado un régimen diferente sobre los bienes registrables y no registrables, estableciendo una incapacidad de derecho de las sociedades irregulares para adquirir los primeros. Se inhibe a estos entes, que se intenta disuadir y sancionar, para adquirir ciertos bienes considerados de cierta importancia para el desarrollo económico y social de la comunidad. Máxime cuando, por su personalidad limitada, cualquier socio representa a la sociedad y podría válidamente disponer de dichos bienes, pudiendo afectar así a los acreedores tanto sociales como particulares de los socios.

– El legislador ha ponderado a los acreedores particulares del socio sobre los acreedores de la sociedad con relación a los bienes registrables y por otro lado ha favorecido a los acreedores sociales con la responsabilidad solidaria e ilimitada de los socios, quienes no pueden oponer el beneficio del artículo 56, compensando al final del día, los intereses de ambos acreedores.

– No estimo que la incapacidad para adquirir bienes registrables de las sociedades irregulares encuentre fundamento en lo dispuesto por el artículo 23 LSC, ya que la imposibilidad de la sociedad y los socios para invocar los derechos nacidos del contrato, no hace diferencias entre los derechos nacidos en virtud de bienes registrables o no registrables

– Ante la falta o precariedad de documentación fundacional de las sociedades irregulares, debe estarse únicamente a las manifestaciones de las partes a la hora de adquirir un bien registrable. Tal situación deviene injusta para las sociedades regulares, que deben cumplir con numerosos requisitos formales para ello.

– Los registros que inscriben bienes no se encuentran facultados de ninguna manera para evaluar la existencia de una sociedad o la calidad de socio en la misma, siendo tal facultad una competencia exclusiva del Registro Público de Comercio, o bien el Poder judicial en caso de conflicto.

Introducción

El objetivo de este trabajo es analizar la posibilidad de adquisición de bienes registrables por parte de las sociedades irregulares¹, analizando para ello la personalidad y capacidad de dichas sociedades irregulares y sus efectos.

Es importante tener en cuenta, como premisa para el presente análisis, las razones (los porqué y para qué) de la regulación de las sociedades irregulares en la Ley de Sociedades Comerciales, ya que éstas serán, en última instancia, el fundamento base de la conclusión a la que arribó.

¹ Si bien las Sociedades Irregulares Propiamente Dichas y las Sociedades de Hecho son dos situaciones distintas, que sólo tienen en común la ausencia de inscripción en el Registro Público de Comercio, la Ley de Sociedades Comerciales las ha regulado en forma conjunta, por lo que a los fines del presente trabajo me referiré a las “sociedades irregulares” incluyendo a ambas situaciones, sin perjuicio de hacer alguna distinción en caso de corresponder.

Es menester resaltar, en primer término, que las sociedades irregulares son situaciones no queridas por nuestro sistema societario, el cual está basado en la regularidad y en un sistema publicístico con el fin de dar certeza jurídica a los terceros que contratan con las sociedades.

El legislador regula estas situaciones no queridas por dos razones fundamentales: la primera porque considera conveniente dar soluciones a situaciones que se dan en la realidad económica² con el fin primordial de proteger a los terceros que contraten con éstas, y la segunda, porque quiere disuadirlas sujetándolas a un régimen eminentemente punitivo y sancionatorio.

Por lo dicho, si bien se encuentran reguladas las sociedades irregulares en la LSC, tal regulación, además de ser sancionatoria y disuasiva, de ningún modo podría otorgar iguales efectos que la regulación relativa a las sociedades regulares, porque ello significaría duplicar regulación y equiparar aquellas con las sociedades regulares, restándole importancia al cumplimiento de ciertas formalidad exigidas por la ley, que son la base de nuestro sistema societario.

Personalidad jurídica de las sociedades irregulares y de hecho

El Código Civil constituye la base de nuestro sistema legal y establece que todo ente que tenga capacidad para adquirir derechos y contraer obligaciones, sea bajo la forma de sociedad o asociación, es sujeto de derecho.

Actualmente no existen dudas de que las sociedades irregulares son sujetos de derecho, en primer lugar porque las mismas fueron dotadas con capacidad para adquirir derechos y contraer obligaciones, conforme la normativa que las regula, y especialmente porque la LSC así lo establece expresamente en su artículo 2°. Las sociedades irregulares son sujetos de derecho simplemente desde que su regulación las considera "sociedades", ya que en el artículo 2° no hace distinciones entre sociedades regulares o irregulares, ni específicamente se establece que no

² No se puede ignorar que en la economía Argentina, así como en la gran mayoría de los países de Latinoamérica, los micro emprendimientos, se realizan a través de esta forma de organización.

lo sean, como sí lo hace en el caso de las llamadas sociedades accidentales o en participación.

La "Personalidad Jurídica" en las sociedades, tanto civiles como comerciales, es un mecanismo técnico-jurídico que crea un "centro de imputación" distinto al de los sujetos que la integran. Es por la absoluta voluntad de la ley que decide "personificar" a la empresa³ para de organizar relaciones patrimoniales que considera valiosas para el desarrollo económico y social de la comunidad y adecuar así una realidad económica con sistema normativo elegido que, en nuestro caso, tiende a la protección de los acreedores sociales.

En nuestro sistema societario el concepto de sociedad va unido al de personalidad jurídica, es decir, que la sociedad para ser tal siempre tiene que estar dotada de personalidad jurídica, sino solo habrá simples relaciones contractuales asociativas o de colaboración. Cabe señalar entonces que las sociedades irregulares tienen personalidad jurídica por su propia definición de sociedad y como efecto propio de su acto constitutivo, que nada tiene que ver con un contrato escrito y mucho menos con su registración de la que sólo depende la regularidad (artículos 7° y 2° LS).

La propia Ley de Sociedades Comerciales ha establecido en forma expresa en su exposición de motivos que las sociedades irregulares tienen personalidad jurídica, aunque por política legislativa, se les reconoció una personalidad jurídica con rasgos propios y con **efectos restringidos** debido a su carácter extra registral.

Entiendo que es perfectamente viable la posibilidad de **limitar los efectos de la personalidad** jurídica, ya que como mencioné anteriormente y bien explica Favier-Dubois, el haberle atribuido personalidad jurídica a las sociedades en primer lugar fue exclusivamente por la voluntad del legislador y por lo tanto con su sola voluntad es posible graduar o limitar los efectos que ésta puede tener.⁴

³ Empresa y Sociedad no son lo mismo. La "empresa" en un concepto económico que deriva exclusivamente de la realidad, es el desarrollo una actividad lucrativa en forma organizada. En cambio, la "sociedad" es un concepto jurídico que deriva de la técnica utilizada por el legislador para adecuar esa realidad económica al sistema normativo elegido.

⁴ Los principios de la personalidad jurídica como mera herramienta del operador jurídico no tiene que responder a principios filosóficos del concepto ser humano.

A tal tesis se le ha contrapuesto el pensamiento de que la personalidad no es susceptible de graduación, se es o no se es persona, siendo exclusivamente la capacidad lo factible de cuantificación. Esto es cierto en el caso de las personas físicas que la personalidad deviene en forma natural, en cambio, en el caso de las personas jurídica la misma es dada por el legislador, y se la da en el grado que mejor considera y sujeta a las restricciones adecuadas con el sistema elegido. Las incapacidades de derecho dadas por el legislador a las sociedades tanto irregulares como regulares se establecen para determinados actos puntuales, como veremos más adelante.

A pesar de las opiniones de destacados juristas, considero que los argumentos dados por el legislador, en la exposición de motivos de la LSC, para calificar a la personalidad de las sociedades irregulares como precaria y limitada, están en perfecta sintonía con la "personalidad jurídica".

En primer lugar, la personalidad de la sociedad se ve restringida al establecer el legislador que *cualquiera de los socios puede disolverla*, ya que claramente es una situación que pone en peligro a la personalidad que la ley le otorgó, mostrando lo endeble y precaria que es. Esto nada tiene que ver con la capacidad de la sociedad irregular para adquirir un derecho o contraer una obligación.

Asimismo, cuando se autoriza a *cualquier socio a representar la sociedad*, se está limitando su personalidad. Dicha autorización se debe a que la personalidad no puede ser invocada por quien omitió las reglas de la inscripción, lo cual determina que tal calidad sea inoponible a los terceros⁵.

Por último, partiendo de la teoría que entiende que las diversas *graduaciones* de la personalidad jurídica, tienen estrecha relación con el nivel de "autonomía patrimonial" de la sociedad, entiendo que la personalidad de las sociedades irregulares se encuentra limitada ya que en ellas no funciona el "velo" de la personalidad entre el patrimonio de los socios y los acreedores sociales, que pueden accionar contra los socios sin excusión previa de los bienes sociales. En este caso, ya no en este caso por aplicación del artículo 54, sino como regla que el legislador

⁵ C. Com., Sala D, "Permanente SA, Cia. Financiera contra Eduardo Dolera y Cia., Sociedad de Hecho y otros, sobre prep. vía ejecutiva", 19 de abril de 1991. En Jurisprudencia Societaria: Anotaciones sobre constitución y funcionamiento societario. Revista del Notariado. Oscar D. Cesaretti.

tuvo en miras al receptor el régimen sancionatorio de las sociedades irregulares.⁶

Posibilidad para ser titular de bienes registrables

Del texto de la LSC no surge en forma clara que las sociedades irregulares no puedan ser propietarias de bienes registrables, y aunque del artículo 26 de la LSC se desprende que el legislador ha querido aplicar un régimen diferente sobre los bienes registrables y no registrables, su redacción no ha sido del todo precisa, dando lugar a interpretaciones diversas que sirven de fundamento para diferentes posiciones.

Imposibilidad de ser titulares de bienes registrables

Para parte de la doctrina, el fundamento de ello se encuentra, por un lado, en la imposibilidad de invocar frente a terceros los derechos nacidos del contrato social (artículo 23 LS) como argumento de derecho y, por el otro, en una cuestión de índole práctica: es imposible para el Registro de la Propiedad individualizar la sociedad, sus integrantes o sus administradores.⁷

Tal es el criterio de la jurisprudencia, desde el Plenario de la Cámara Civil de la Capital Federal, en autos "**Pascual Hnos.** sobre Reconsideración Resolución Reg. Prop." (1921), que confirma la posición adoptada por el Registro de la Propiedad Inmueble de la Capital, que negó la inscripción de un inmueble a nombre de una sociedad de hecho, pero la aceptó a nombre de sus integrantes. La Cámara declaró que esta sociedad no tenía forma extrínseca, y en consecuencia, faltaba capacidad para el acto que pretendían; y argumentó además la falta de documentación fundacional, debiéndose por lo tanto atenerse únicamente a las manifestaciones de los que concurrieron al acto.

La interpretación jurisprudencial fue evolucionando desde el mencionado fallo plenario, desde negar toda posibilidad de ser

⁶ C. N. Com., Sala A, 13 de noviembre de 1990, "Barrabal S.A. contra Nota, Nora R.", *La Ley*, 1991-B, 381, DJ, 1991-1-1033. C. N. Com., Sala A, 06 de abril de 1981, "Durango, S. A. contra Hierros Samar, S.A.", *La Ley*, 1981-C, 447, ED, 93-548.

⁷ Farina, Juan, *Tratado de sociedades comerciales. Parte General*, Ed. Zeus, Rosario, 1980.

titular de bienes registrables, a permitirlo sólo si simultáneamente se procede a la disolución y liquidación de la sociedad.⁸ Sin embargo, en fallos más recientes, se ha vuelto a la postura más estricta del plenario “Pascual Hnos.” fundamentando que el artículo 26 de la LSC dispone que los mismos se encuentran excluidos del régimen de la sociedad de hecho y, por lo tanto, no pueden ser incluidos en la liquidación del ente.⁹

Posibilidad de ser titulares de bienes registrables

De la otra vereda están quienes sostienen la capacidad de dichas sociedades para ser titulares de bienes registrables¹⁰, considerando que el artículo 23 de la LSC establece un efecto particular, que es la “ininvocabilidad de las cláusulas del contrato”, y no una incapacidad del ente, ya que en su última parte, dicha norma permite que la sociedad pueda ejercer los derechos emergentes de los contratos celebrados, afirmando con ello su aptitud y capacidad negocial.

Por otra parte, mediante una interpretación integrativa del artículo 26 con el resto del ordenamiento societario, consideran que no existe una norma alguna que prohíba a estas sociedades adquirir bienes registrables. En tal virtud, invocan la calidad de sujeto de derecho de las sociedades irregulares y concluyen en que, por lo tanto, su capacidad es amplia y genérica, y no puede estar sometida a limitaciones no expuestas explícitamente en la ley.

Mi Postura

Comparto la postura que entiende que no es posible para las sociedades irregulares adquirir bienes inmuebles, aunque por razones diferentes a las establecidas por la jurisprudencia.

⁸ “Lanes de Longueiras Juan contra Colángelo, Dante M. y otros”, Suprema Corte de la Provincia de Buenos Aires (1982), “Serafini, Antonio y otro contra Gopp Héctor h.”, C. N. Com., Sala A, 1980, “Souzzo, Antonio contra Celdran, Carlos A.”, C. N. Com., Sala B.

⁹ “Scarantino, Daniel I. contra Ortemberg, Jorge N. sobre sumario”, C. N. Com., 2008.

¹⁰ Entre ellos se encuentran Norberto R. Benseñor, Hugo Richard, Raul Etcheverry, Osvaldo Solari, Claudio Solari del Valle, Jorge A. Bollini, Alberto Villalba Welsh y Natalio P. Etchegaray.

1. Del artículo 26 LSC se desprende claramente que el legislador ha aplicado un régimen diferente sobre los bienes registrables y no registrables, estableciendo una incapacidad de derecho de las sociedades irregulares para adquirir los primeros.

Nuestras leyes requieren la registración de ciertos bienes que, por ser considerados de cierta importancia para el desarrollo económico y social de la comunidad, merecen un especial control por parte del Estado. Así entonces, y recordando las razones por las que fueron reguladas las sociedades irregulares, parece lógico que a un ente que se intenta sancionar y disuadir, se lo inhiba para adquirir bienes, considerados de tal trascendencia. Máxime cuando, por su personalidad limitada, cualquier socio representa a la sociedad y podría válidamente disponer de dichos bienes de vital importancia, pudiendo afectar así a los acreedores tanto sociales como particulares de los socios.

2. El legislador establece la incapacidad para adquirir bienes registrables porque ha ponderado a los acreedores particulares del socio sobre los acreedores de la sociedad con relación a los bienes registrables. Frente a posibles intereses contrapuestos ha optado por uno de ellos, atento a que ha favorecido por otro lado a los acreedores sociales con la responsabilidad solidaria e ilimitada de los socios, quienes no pueden oponer el beneficio del artículo 56, compensando al final del día, los intereses de ambos acreedores.

3. No estimo que la incapacidad para adquirir bienes registrables de las sociedades irregulares encuentre fundamento en lo dispuesto por el artículo 23 de la LSC, ya que la imposibilidad de la sociedad y los socios para invocar los derechos nacidos del contrato, no hace diferencias entre los derechos nacidos en virtud de bienes registrables o no registrables.

Si bien la autonomía de la voluntad de las partes es un principio rector de nuestro sistema jurídico, ello no impide que existan excepciones específicas al mismo en miras al fin determinado por el legislador. Así entonces, la inoponibilidad del contrato social establecida por el artículo 23 segundo párrafo es una excepción al principio del artículo 1197 del Código Civil con el fin de no darle las herramientas a los socios de las sociedades irregulares para poder llevar adelante la gestión social con las garantías propias del derecho común, justamente para mantener el carácter sancionatorio que le pretendió imprimir el legislador al sistema de las sociedades irregulares.

Creo que la inoponibilidad del contrato entre los propios socios podría eliminarse, ya que el artículo 23 se funda en la falta de publicidad del contrato, la misma existe para los socios que fueron parte del contrato, siempre y cuando no se afectan derechos de terceros y no se altere el efecto sancionatorio del sistema.

4. La falta de forma extrínseca de las sociedades de hecho, entiendo que no tiene nada que ver con la capacidad de derecho para adquirir bienes registrables, ya que, si bien eso puede no ser cierto respecto a las sociedades irregulares propiamente dichas, la capacidad de derecho es una decisión puramente legislativa.

Ahora bien, es cierto que ante la falta de documentación fundacional, o la que es su caso pueda existir en las sociedades irregulares propiamente dichas, para admitir la inscripción de un bien a nombre de una sociedad irregular habría que atenerse únicamente a las manifestaciones de los que concurren al acto, y estarse únicamente a sus dichos respecto de la existencia de la sociedad, la calidad de socios de los mismos y la comercialidad de su objeto. Esta situación deviene injusta para las sociedades regulares, siendo más gravosa su situación al tener que cumplir con numerosos requisitos de aprobación previa, acreditación de personería, acompañar documentación, etc.

5. No creo que las sociedades irregulares no tengan legitimación registral y por tal razón no puedan "rogar" la inscripción en los registros pertinentes, como sostienen algunos autores, sino que entiendo que tales registros no se encuentran facultados de ninguna manera para evaluar la existencia de una sociedad o la calidad de socio en la misma, siendo tal facultad competencia exclusiva del Registro Público de Comercio, o bien el Poder judicial en caso de conflicto, siendo a su vez, prueba insuficiente la mera declaración de las partes que pueden poner en situación de incertidumbre a ciertos bienes que por diferentes razones tienen relevancia en el tráfico mercantil.

Es cierto que en la práctica ciertas dependencias gubernamentales que llevan registros les reconocen capacidad a las sociedades irregulares para ser titulares de bienes registrables estableciendo ciertos requisitos, pero entiendo que exceden así sus facultades.

Conclusión

Por todo lo expuesto, considero que el régimen al que se encuentran sujetas las sociedades irregulares no es demasiado riguroso, teniendo en cuenta sus razones y, por lo tanto, no deben flexibilizarse sus efectos, ya que tal situación desnaturalizaría el sistema societario vigente y lejos de proteger a los terceros que eventualmente contraten con dichas sociedades irregulares se los expone a mayores riesgos, ya que cuentan con la carga de probar la existencia y comercialidad de dichas sociedades, calidad de socios de sus miembros, su capital, etc. Por ello, y en virtud de los fundamentos expuestos, estimo que las sociedades irregulares no son capaces para ser titulares de bienes inmuebles registrables. Sin perjuicio de ello, considero que entre los socios, en caso de disputa, puede probarse si un bien registrable forma o no parte del patrimonio social.¹¹

Bibliografía

- Etcheverry, Raúl Aníbal. *Sociedades Irregulares y de Hecho*. Ed. Astrea, Buenos Aires, 1981.
- Fargosi, Horacio. *Cuestiones de Derecho Comercial*. Ed. Plus Ultra, Buenos Aires, 1963.
- Nissen, Ricardo A. *Ley de Sociedades Comerciales, comentada, anotada y concordada*. Ed. Ábaco, Buenos Aires, 1993.
- Nissen, Ricardo A. *Sociedades Irregulares y de Hecho*. Ed. Hammurabi, Buenos Aires, 2° reimpresión, 1994.
- Andorno, Luis y Marcolín de Andorno, Marta. *Ley Nacional Registral Inmobiliaria 17.801*. Ed. Hammurabi, Buenos Aires.
- Favier-Dubois, Eduardo (p). "La graduación de la personalidad jurídica en las sociedades comerciales", 2001.
- Cesaretti, Oscar D. y Crespo, Daniel M. "Aspectos especiales de la regularización societaria". *Revista del Notariado*. Colegio de Escribanos de la Capital Federal.

¹¹ "Suozzo, Antonio contra Celdrán, Carlos A", C. N. Com., Sala B, 1988.