

Los bienes registrables y las sociedades de la sección IV de la LGS

Cesaretti, Oscar

En los supuestos de adquisición de bienes inmuebles la función de legitimación del notario interviniente determina la innecesaridad de conformar el acto de reconocimiento y la determinación de las participaciones de los socios.

La aplicación del tenor del art 23 in fine LGS es exclusivamente para los supuestos que no resultare de la faz documental del ente adquirente los precitados elementos, es decir para las denominadas sociedades de hecho, las atípicas o de aquellas que hubieran omitido requisitos esenciales no tipificantes.

La mención del tercer párrafo del Artículo 23 LGS sobre los bienes registrales, ha dado lugar a posiciones antagónicas en la doctrina, a partir de la expresión en la Exposición de Motivos de La Ley 19.550 (LSC) de calificar a las sociedades de la anterior Sección IV de “personalidad precaria y limitada” y la excepción a las relaciones entre acreedores sociales y acreedores particulares respecto de los bienes cuyo dominio requiere registración.

La jurisprudencia ha tenido una mirada restrictiva respecto de la capacidad de las sociedades de la sección IV y en términos generales se ha afirmado: “Así las cosas, a los fines de resolver el presente planteo, se tiene presente que el art. 26 LS dispone que los bienes registrables —categoría que alcanza al inmueble que el apelante pretende sea incluido en la liquidación del ente— se encuentran excluidos del régimen de la sociedad de hecho. A título ilustrativo se señala que el primer antecedente de esta disposición es el fallo plenario de la Cámara Civil de la Capital Federal, *in re* ‘Pascual Hermanos’ de 1921, que confirmó la oposición del Registro de la Propiedad Inmueble de la Capital Federal de inscribir un inmueble a nombre de una sociedad de hecho. 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 (art.

23 LSC) 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. En esa inteligencia, se ha manifestado que ‘las sociedades de hecho no pueden adquirir —ni, consiguientemente, ser titulares— de bienes registrables: las adquisiciones en estos supuestos deben entenderse como de propiedad de quien figure registrado en el dominio’ (SCBA, 16/11/1982, in re ‘Lanes Longueiras, Juan c. Colángelo, Dante M. y otros’, DJBA, 124-325)’.

La solución de la reforma ha sido la acreditación por parte de todos sus socios de la existencia del ente y las facultades de los representantes.

El Artículo aplicable a todo tipo de Registro dispone que dicha individualización se realizará por escritura pública o instrumento privado con certificación de firma notarial. En el caso de los inmuebles por imperio del Art. 1017 (ex 1184 CC) la manifestación deberá realizarse por escritura pública.

Igualmente, la norma manda a dejar constancia de la participación de los socios en el contrato social.

Una nueva lectura³²⁷ nos permite reconsiderar una interpretación más armónica de las disposiciones legales a fin de reinterpretar el sentido de la solución legal, habida cuenta del tenor del art 23 LGS que determina que las cláusulas relativas a la representación, la administración y las demás que disponen sobre la organización y gobierno pueden ser invocadas entre los socios; que es lo mismo que expresar que son oponibles entre socios y estos están obligados respecto de estas.

El segundo párrafo del art 23 que determina que “En las relaciones con terceros cualquiera de los socios representa a la sociedad exhibiendo el contrato...” debe ser interpretado que este socio invoca la calidad de socio ante el tercero pero no la acredita como tal, ya que no cumple con el concepto “de predispuesta por el propio ente para legitimar y/o convalidar la estructura legal del negocio jurídico vinculante con el tercero” hecho que determina el conocimiento efectivo por el tercero y la oponibilidad in totum de las previsiones contractuales.

El texto dispone que el bien se inscriba a nombre de la sociedad, debiendo indicarse la proporción en que participa cada socio. Esta previsión a primera vista no resulta coherente con la registración a nombre de la sociedad y la reforma propuesta al Artículo 26 que dispone que “Las relaciones entre los

³²⁷ Hemos trabajado parcialmente el tema en “La irregularidad societaria en el proyecto de código” LL 12/04/13

acreedores sociales y los acreedores particulares de los socios, aun en caso de quiebra, se juzgarán como si se tratara de una sociedad de los tipos previstos en el Capítulo II, incluso con respecto a los bienes registrables”.

La solución propuesta no implica un régimen de dominio con las notas de exclusividad propias a favor de la sociedad con una superposición de un condominio entre socios; todo lo contrario, respecto de terceros, como expresamente lo establece el art. 26 LGS, los acreedores del socio no podrán embargar el bien registrable de titularidad de la sociedad.

La solución registral del art 23 LGS para la adquisición por parte de las sociedades informales encuentra su antecedente en la normativa previa a la unificación del Registro Nacional de Automotor y Crédito Prendario, en el cual, para la toma de razón de la adquisición por parte de sociedades de hecho, debía consignarse en la denominada solicitud los datos de los socios y los porcentajes en los que participaban en la misma.

Obsérvese que dicho organismo no requería tales datos para el supuesto de adquisición por parte de sociedades que no requieren matriculación, ni el RPI de CABA respecto de la sociedad civil instrumentada en escritura pública.

¿Es razonable lo determinado en el art 23 LGS in fine para todos los supuestos de adquisición de bienes registrables?

Consideramos que no.

Cabe para poder precisar esta afirmación delimitar diferentes supuestos que se dan en la Sección IV de la LGS.

- a) Las sociedades atípicas que pasan de la nulidad al régimen del art. 22.
- b) Las que omitan los denominados requisitos esenciales sean los que denominamos tipificantes o no tipificantes.
- c) Las que incumplan con las formalidades exigidas por La Ley; y respecto de este supuesto corresponde a las anteriores sociedades irregulares propiamente dichas de la 19.550.
- d) La inclusión de las sociedades de hecho en la nueva Sección IV la sostenemos por un principio de coherencia del sistema, pero la redacción no facilita una recta interpretación.
- e) Las sociedades civiles del art. 1648 CC y ss. que no se hubieran transformado en alguno de los tipos previstos en La Ley de sociedades quedarán comprendidas en la Sección IV del Proyecto y su camino a posteriori será el mecanismo de la subsanación.
- f) Las sociedades devenidas unipersonales.

Puede observarse, fácilmente, que en este universo, sus miembros no son todos de igual factura.

Veamos un supuesto claro una SRL que no se ha inscripto, instrumentada por escritura pública, en el acto de adquisición de un inmueble, le cabe al notario autorizante como función propia de su intervención la legitimación de las partes intervinientes, en simultaneo en la redacción del correspondiente instrumento. De acuerdo al art. 22 LGS el contrato social es “predispuesto por el propio ente para legitimar y/o convalidar la estructura legal del negocio jurídico vinculante con el tercero” en función de legitimación el notario relacionará la constitución de la sociedad, y el carácter de quien resultare representante conforme las previsiones del referido documento. Efectuadas estas operaciones de ejercicio, qué sentido tiene dar cumplimiento al tercer párrafo del art 23 LGS. La adquirente sociedad de la sección IV ha acreditado ante el fedatario su existencia y ha acreditado el conocimiento efectivo de su organización societaria al vendedor, es decir ha sido “predispuesto por el propio ente para legitimar y/o convalidar la estructura legal del negocio jurídico vinculante con el tercero”

Igual soluciones le cabe a otros supuestos de contratación como sería que la sociedad estuviera constituida por instrumento privado con las firmas certificadas por notario; y ni comentar la aplicación del sistema del art. 23 LGS para los supuestos de unipersonalidad devenida

Por último, la manda de consignar la participación de cada socio en el ente adquirente, resulta incongruente con la titularidad exclusiva y excluyente del ente; y conforme lo determinado por el art 12 de La Ley 17801 referente al proceso de matriculación y mutatis mutandi aplicable al caso, su consignación no tiene “transcendencia real” habida cuenta de la titularidad de la sociedad.

Conclusión

1. En los supuestos de adquisición de bienes inmuebles la función de legitimación del notario interviniente determina la innecesaridad de conformar el acto de reconocimiento y la determinación de las participaciones de los socios.

2. La aplicación del tenor del art 23 in fine LGS es exclusivamente para los supuestos que no resultare de la faz documental del ente adquirente los precitados elementos, es decir para las denominadas sociedades de hecho, las atípicas o de aquellas que hubieran omitido requisitos esenciales no tipificantes.