

## **LA SOCIEDAD EN FORMACION TIENE CAPACIDAD PARA COMPRAR INMUEBLES Y REGISTRARLOS A SU NOMBRE, DURANTE EL PERIODO FUNDACIONAL SI ESTO RESULTA DE SU OBJETO Y/O LA CLÁUSULA DE AUTORIZACION**

*Instituto de Derecho Comercial del Colegio de Escribanos de Capital Federal*

Como es sabido, la ley 22903 reformó el régimen de los arts. 183 y 184 de la ley 19550 incorporando así plenamente a la sociedad en formación como un sujeto de derecho con capacidad para adquirir derechos y contraer obligaciones.

La redacción de la ley es plenamente coincidente con la tesis de que la sociedad nace como tal, a partir del acuerdo fundacional, constituyendo la inscripción del art. 7° un requisito de regularidad pero no de otorgamiento de personalidad, ya que la misma resulta como expresamos del acuerdo de voluntades.

Dentro de los actos realizados durante el íter constitutivo podemos distinguir:

### **1) Actos necesarios para la constitución**

Durante el íter constitutivo se imputan directamente a la sociedad en formación y además de ella responden en forma ilimitada y solidaria en este periodo los directores y fundadores. Una vez inscripta y congruentemente con lo establecido en el art. 183 la sociedad asume automáticamente las obligaciones provenientes de la realización de esos actos y libera de la responsabilidad ilimitada y solidaria a directores y fundadores.

### **2) Actos autorizados expresamente**

Establece la imputación a la sociedad en formación de todo tipo de actos relacionados con la actividad comercial que se propuso realizar. De modo que hay una verdadera separación entre el patrimonio de la sociedad en formación y el patrimonio de los socios. La única limitación es la autorización expresa. Aquí también establece, al igual que en

los actos relativos a la constitución, la responsabilidad ilimitada y solidaria de los fundadores y directores. Una vez inscrita la sociedad, la asunción de las deudas es automática y consecuentemente los fundadores y directores quedan liberados de las mismas

### 3) Actos no autorizados expresamente

La ley establece que por esos actos no habrá imputación a la sociedad en formación y son responsables en forma ilimitada y solidaria las personas que los hubieren realizado y los directores y fundadores que los hubieren consentido.

Entonces si se constituye una sociedad y se autoriza expresamente al Presidente del Directorio a la compra de un inmueble destinado al desarrollo de la actividad principal de la sociedad, estamos ante un acto que se imputa a la sociedad en los términos del artículo 183.

Sin embargo de intentar la inscripción de dicha compra a nombre de la sociedad en formación, el registro observará la inscripción, inscribiéndola provisionalmente por 180 días, observando que no se trata del caso previsto por el artículo 38 de la ley de sociedades y artículos 104 y 105 del decreto 2080 (t.o. 1999).

A efectos de evitar dicha observación habitualmente se recurre a la gestión de negocios efectuada por el Presidente de la sociedad, quien manifiesta comprar con dinero de y para la sociedad, quien oportunamente aceptará la compra.

Creemos que así, se expone a un riesgo innecesario el capital aportado por todos los socios, colocándolo bajo la titularidad de un tercero [algo más sobre la gestión y sus riesgos].

Recordemos el artículo 38, tercer párrafo, de la ley de sociedades: «Cuando para la transferencia del aporte se requiera la inscripción en un registro, ésta se hará preventivamente a nombre de la sociedad en formación».

El artículo 104 del decreto 2080 t.o. 1999 establece: “En el caso previsto en el artículo 38 de la ley 19550 y sus modificatorias, la anotación se practicará siempre que el documento presentado para su registro reúna los requisitos: a) Que esté constituido por escritura pública. b) Que el propietario del inmueble transmita el dominio a la sociedad en formación c) Que del documento resultare que el transmitente integra la sociedad y que la transmisión la realiza como aporte.”

El artículo 105 agrega: "En el asiento resultante sólo se podrán realizar anotaciones de medidas precautorias ordenadas contra la sociedad en formación, hasta tanto se registre su constitución definitiva.

Sin perjuicio de ello, se registrarán las transmisiones de dominio originadas en sustitución de aportes, imposibilidad de constitución definitiva de la sociedad o decisión de los socios de no constituir la, en cuyo caso tales circunstancias deberán resultar suficientemente acreditadas en la documentación presentada."

Obviamente, no serían de aplicación los artículos 104 y 105 del decreto 2080 t.o. 1999, por cuanto el 104 sólo autoriza transmisiones a título de aporte y acá la adquisición de la sociedad sería a título de compra. Y respecto del 105, prohíbe las transmisiones salvo supuestos de sustitución de aportes o imposibilidad de constitución definitiva, etcétera

El caso planteando no está contemplado en el decreto 2080, pero sí en la ley de sociedades, por lo tanto ante la observación registral habrá que invocar la supremacía de la ley de sociedades por sobre el decreto

No encontramos inconveniente para que la inscripción se efectúe a nombre de la sociedad en formación, y para que posteriormente, con un procedimiento similar al normado por el artículo 106 del decreto 2080 t.o. 1999, se formalice el registro de la constitución definitiva de la sociedad.