

- 101 -

C O M I S I O N I

Dr. Horacio Pablo Garaguso y  
Dr. Ricardo Ludovico Gulminelli

" RESPONSABILIDAD DE LOS ADMINISTRADORES SOCIALES, LA QUIEBRA Y EL INCUMPLIMIENTO DE LA LEY 19.724 "

"El incumplimiento del régimen de la Ley 19.724 por los administradores de sociedades que construyen y venden inmuebles conforme ley 13.512, determinará en caso de quiebra su responsabilidad en los términos del art. 59 L. de S. y 166 L.C."

Fundamento: Las reglas contenidas en la Ley 19.724 son mayoritariamente de orden público. Su incumplimiento implica un comportamiento antisocial en tema tan comprometido como el de la vivienda.

Sucedida la quiebra de la sociedad, las reglas de la ley 19.551 y del propio Cód. Civil, aparecen como insuficientes frente a los daños ocasionados. En tales supuestos y como un remedio frente a los perjuicios seguidos a los adquirentes, estimamos imprescindible la ilimitación de su responsabilidad para indemnizar dichos perjuicios.

El art. 166 expone a los administradores sociales a acciones de daños y perjuicios por "incumplimiento o violación de la ley", normas inderogables de la ley. Evidentemente la expresión ley, no puede quedar limitada a la 19.551, sino a toda norma de orden público cuyo cumplimiento inexcusable demande la comunidad. Por ello el incumplimiento de la ley 19.724, hace nacer una responsabilidad frente a la masa de los administradores. Pero al propio tiempo y frente a los compradores mediante boleto de compra-venta, el art. 59 de L. de S. determinará el nacimiento de una responsabilidad ilimitada y solidaria de los administradores, gestores o representantes de la sociedad, a quienes el cumplimiento de la Ley 19.724 pueda ser exigible.