

APORTES DE BIENES REGISTRABLES A SOCIEDADES.

NEGOCIACIÓN DE LOS APORTES. CUESTIONES REGISTRABLES*

Por **Norberto Rafael Benseñor**

I. Aporte. Capital. Patrimonio

1. Para que exista sociedad comercial, dos o más personas en forma organizada, y conforme a uno de los tipos previstos, deben obligarse a realizar *aportes* para ser aplicados a la producción o intercambio de bienes o servicios participando de los beneficios y soportando las pérdidas (art. 1 de la ley 19550).

2. El instrumento de constitución de la sociedad debe contener, sin perjuicio de lo establecido para ciertos tipos de sociedad, además de otras enunciaci-ones (art. 11 de la ley 19550):

4) *El capital social, que deberá ser expresado en moneda argentina, y la men- ción del aporte de cada socio.*

3. Los *aportes* pueden consistir en obligaciones de dar o de hacer, salvo para los tipos de sociedad en los que se exige que consistan en obligaciones de dar (art. 38, primera parte de la ley 19550).

4. En las sociedades de responsabilidad limitada y por acciones, el *aporte* debe ser de bienes determinados, susceptibles de ejecución forzada (art. 39, ley citada).

(*) Este trabajo ha sido presentado en el Seminario Teórico-Práctico “Laureano Arturo Moreira”, realizado del 18 al 19 de noviembre de 1999, y seleccionado para su publicación por la Dirección de la *Revista del Notariado*.

5. En la sociedad en comandita simple, el capital comanditario se integra con el *aporte* de obligaciones de dar (art. 135 de la ley 19550).

6. El *capital social* es un componente técnico del derecho societario. Representa una cifra, de carácter nominal y estático, la cual una vez establecida se desvincula de los incrementos o disminuciones valorizables reales.

7. Inicialmente, *la suma de los aportes de dar constituye el capital social* a fijar en el instrumento constitutivo, tal como se indica en el punto 2 de este capítulo. Este numeral permanece invariable hasta tanto no sea modificado el contrato o estatuto, ya sea por aumento o reducción de capital, incluyendo cualquier modalidad que estas operaciones puedan involucrar, como ser, ingreso de socios, egreso de socios, capitalización de utilidades, rescate de acciones, etcétera.

8. El *patrimonio*, por otra parte, comprende todas las relaciones jurídicas de las cuales es titular una sociedad, que en su haber tiene el activo y en su debe o pasivo las obligaciones que gravitan sobre aquél¹. A fin de afrontar el pasivo, la sociedad responde con toda la parte activa del patrimonio.

9. Desde el punto de vista técnico, el capital social representa una expresión numérica que necesariamente debe existir. Decimos que “*debe existir*” y no que “*existe*” por cuanto no puede descartarse que, en algún tiempo, por las propias contingencias sociales, un estado contable, practicado a tal efecto, compruebe que, efectivamente, la cantidad de bienes remanentes, después de satisfacer todas las obligaciones, no alcance el monto del capital y, tal vez, corresponda efectuar una operación de reducción de capital para adaptarlo al real (art. 206) o resolver la disolución por pérdida de capital (art. 94 inc. 5).

10. No debemos olvidar que el capital, amén de constituir una cifra de retención permanente, cual es necesario preservar para seguridad de los acreedores y terceros que contraten con la sociedad, sirve como contrapartida de las participaciones de los socios (representadas en partes sociales, cuotas o acciones). Al tiempo de la disolución, los socios tienen derecho a obtener el reintegro de esas participaciones mediante la entrega de la “*cuota de liquidación*” la cual se formará, si el remanente fuere suficiente, por el equivalente al capital aportado originariamente más las correspondientes acreencias.

11. El *aporte social* es la prestación que se obliga a cumplir a favor de la sociedad quien asume la calidad de socio en la constitución o en la reforma de la sociedad. La prestación consiste en la obligación de dar o de hacer a favor de la sociedad, siendo la entrega del aporte o el cumplimiento efectivo actos posteriores de ejecución de aquélla². La existencia del aporte queda vinculada con el carácter oneroso del contrato social³.

12. Para la ley de sociedades, los bienes se consideran aportados en propiedad, si en forma expresa no consta que lo fueron en uso o goce (art. 45).

(1) FARINA, J. M., *Tratado de Sociedades Comerciales*, t. 1, pág. 237.

(2) VIVANTE, C., *Instituciones de Derecho Comercial*, 1928.

(3) PERROTTA, Salvador R., “Breves estudios de la sociedad comercial”, *L. L.*, t. 152, pág. 1393.

13. El *aporte* de uso o goce sólo se autoriza en las sociedades de interés. En las sociedades de responsabilidad limitada y en las sociedades por acciones sólo son admisibles como prestaciones accesorias (art. 45 último párrafo).

14. La entrega de bienes, en uso y goce, confiere al socio que la efectuó el derecho a exigir su restitución en el estado en que se hallare (art. 49).

15. Los *aportes* deben ser reales, verdaderos y, tratándose de bienes en especie, debe asegurarse su transferencia a la sociedad⁴.

Cumplimiento del aporte. La inscripción preventiva

16. *El cumplimiento del aporte deberá ajustarse a los requisitos dispuestos por las leyes de acuerdo con la distinta naturaleza de los bienes* (art. 38 segundo párrafo).

17. La norma citada precedentemente impone el respeto y estricto cumplimiento de las normas emanadas del derecho común o de los ordenamientos específicos regulatorios de la condición jurídica y transmisión de los bienes que se aportan.

18. En materia de inmuebles, permanece vigente la obligación de hacer tradición, otorgar escritura pública y obtener la inscripción registral (arts. 1184, 577, 2609, 2505, concordantes y correlativos del Código Civil).

19. *Cuando para la transferencia del aporte se requiera la inscripción en un registro, ésta se hará preventivamente a nombre de la sociedad en formación* (art. 38 tercer párrafo de la ley 19550).

20. Acerca de la naturaleza jurídica y alcance de la denominada *inscripción preventiva* se han generado diversas interpretaciones y criterios de aplicación no coincidentes entre sí y que, a nuestro juicio, en la mayoría de los casos no resuelven la realidad legislada.

21. En efecto, pueden enumerarse las siguientes:

a) **Tesis de la Anotación Preventiva:** esta interpretación considera que la inscripción tiene por objeto sustraer el bien de la acción de los acreedores particulares del socio aportante, a cuyo efecto la registración preventiva resguarda el interés de la sociedad. Fue enunciada por HALPERÍN y aclara que la inscripción debe ser solicitada por el *juez de la inscripción*, que está sujeta al plazo analógico de las anotaciones preventivas del art. 33 de la ley 17801 (cinco años) y que puede ser prorrogada por orden del *juez inscriptor*⁵.

b) **Tesis del Dominio Revocable:** esta corriente entiende que el aporte de un bien registrable consiste en una obligación de dar para constituir un derecho de dominio a favor de la sociedad sobre la cosa. En tal caso, el documento para efectuarlo debe ser el idóneo para ello, lo cual determina que si el aporte comprende un bien raíz la escritura pública debe instrumentar el pago

(4) ZALDÍVAR, E., *Cuadernos de Derecho Societario*, t. 1, pág. 214.

(5) HALPERÍN, Isaac, "Anotación preventiva (art. 38, decreto-ley 19550)", *RDCO*, año 7, pág. 811. "Sociedades Anónimas", págs. 210 y ss. FARINA, J. M., "Sociedades Comerciales", pág. 333. En igual sentido.

de la obligación de dar. Sin embargo, el autor de esta tesis⁶ interpreta que el dominio es adquirido por la asociación de fundadores de modo revocable (art. 2663 *in fine* del Código Civil), en tanto el título está signado por la eventualidad de que la sociedad no llegue a constituirse, razón por la cual en tal supuesto desaparece la causa de la enajenación y la consiguiente adquisición (art. 499 Cód. Civil). Si la sociedad se constituye regularmente, el dominio queda sin más definitivamente adquirido por la sociedad.

c) **Tesis Ecléctica:** para los que se enrolan en esta tesis, el instituto admite un procedimiento opcional permitiendo al aportante transferir el dominio a título de aporte o bien comprometerlo solamente mediante una manifestación de voluntad, sin desprenderse de él hasta la regularización de la sociedad (inscripción), en cuyo caso se practica una anotación registral (la preventiva) con efectos *propter rem*, por medio de la cual la sociedad tendría un derecho preferente con relación a los acreedores particulares del aportante. Para quienes así interpretan el art. 38, es posible realizar actos jurídicos transmisivos de dominio o meras rogaciones de asientos registrales con promesas de aporte, pudiendo en este último caso utilizarse cualquier forma instrumental, incluso el documento privado, si la naturaleza de la sociedad lo permite⁷.

d) **Tesis de la Inscripción Provisional:** ADROGUÉ y GARCÍA CUERVA⁸, autores de esta tesis, reconocen que la inscripción preventiva presupone una transferencia operada antes de la registración del contrato en sede mercantil, pero a favor de una entidad transitoria, por lo circunstancial que resulta ser el período de formación de una sociedad, motivo por el cual la aplicación de la norma solamente permite practicar a este efecto una inscripción provisional de las reguladas en el art. 9 inciso b) de la ley 17801 y por el término de seis meses –prorrogables–, que recién se convertirá en definitiva cuando la sociedad se inscriba en el Registro Público de Comercio (art. 7 de la ley 19550).

22. Ninguna de las tesis expuestas consigue interpretar cabalmente el instituto de la llamada “inscripción preventiva”. Muy por el contrario, cada una de ellas vulnera las reglas generales de la aportación societaria, no impide la frustración y consiguiente inexistencia ulterior del aporte en sí, afectando de este modo aspectos esenciales de la caracterización social.

23. A fin de arribar a una correcta *telesis* de la cuestión deben reconocerse las siguientes premisas:

–que la terminología empleada por la ley de sociedades no ha respetado la elaborada por el derecho registral;

(6) MALLO RIVAS, Augusto C., “La inscripción preventiva de inmuebles por aplicación del art. 38 del decreto-ley 19550 y un informe legal orientador”, *Boletín del Colegio de Escribanos de la Provincia de Buenos Aires* 817, La Plata, 30 de abril de 1975, págs. 4 y ss.

(7) GARCÍA CONI, Raúl R., “Matriculación, aporte e hipoteca del fondo de comercio”, *Revista Notarial* 831. “Proceso formativo en la legislación societaria argentina”, *Revista Notarial* 836.

(8) ADROGUÉ, M. I. y GARCÍA CUERVA, H. M., “La problemática de las sociedades en formación y la llamada inscripción preventiva del artículo 38 de la ley de sociedades”, *L. L.* 1978-D-958.

—que la interpretación de la norma debe preservar la “*ratio legis*”, la naturaleza del negocio de aportación, la personalidad y capacidad de la sociedad en formación y la realidad subyacente.

24. Con relación a la primera premisa, podemos sostener que los autores de la ley de sociedades desconocían que en derecho registral el término “*inscripción*” define una toma de razón (asiento principal) de carácter definitivo, que se practica como consecuencia de la presentación de un documento dispositivo (transmisivo o constitutivo), declarativo o extintivo de un derecho real, con la finalidad y efectos que resulten de la ley, mientras que la voz “*anotación*” califica el asiento temporal que se practica con relación a una inscripción y del cual resulta que la integridad de ésta queda afectada por alguna causal expresa o consecuente del documento que la origina (medidas cautelares, gravámenes)⁹. Tampoco advirtieron que las inscripciones pueden ser *definitivas, provisionales o condicionales, mientras que las anotaciones se clasifican en preventivas o personales*.

25. En segundo término hay que reconocer que la “*ratio legis*” de la norma fue inspirada por la circunstancia de que, al tiempo de la sanción de la ley de sociedades, tanto los autores como la doctrina no habían evolucionado lo suficiente para proclamar la personalidad y capacidad de las sociedades en formación, ni siquiera para adquirir en propiedad los bienes registrables. Así las cosas, antes de la vigencia de la ley 19550, el aporte de bienes registrables se cumplía generalmente con la puesta a disposición a favor de la sociedad del citado bien, comprometiéndose el aportante a cumplimentar la transferencia respectiva una vez inscrita regularmente la sociedad¹⁰. Por supuesto, ese mecanismo entrañaba el grave riesgo que podía significar que los acreedores particulares del socio hubieran embargado o ejecutado el bien relacionado antes de haberse cumplido con la transferencia. De tal forma, los autores de la ley entendieron que por medio de la inscripción preventiva de ese bien a nombre de la sociedad en formación evitaban que cualquier eventualidad pudiera frustrar el aporte comprometido. Bien lo explica HALPERÍN, después de sancionada la ley 19550, cuando dice que “*el aporte debe hacerse efectivo con los recaudos y formas que impone la naturaleza del bien que lo integra: escritura pública, tradición e inscripción si fuere inmueble; tradición y transferencia administrativa si fuere un automotor. Debe tenerse en cuenta que en las sociedades para cuya constitución es menester que el capital suscrito se halle integrado (sociedades de responsabilidad limitada, sociedades por acciones) existe un problema jurídico de capacidad para adquirir, puesto que aún la sociedad no existe (art. 7) problema que se acentúa con bienes que requieren inscripción*”¹¹. Por ello, la solución, a juicio de uno de los autores de la propia ley, la brinda la previsión del

(9) Recomendación 3 de la 6ª Reunión de Directores de Registros de la Propiedad Inmueble, Mendoza 1969. GARCÍA CONI, R. R., *Derecho Registral aplicado*.

(10) Ver HALPERÍN, Isaac, “Sociedades de Responsabilidad Limitada”, edición 1966 (durante la vigencia de la ley 11645).

(11) HALPERÍN, Isaac, *Curso de Derecho Comercial*, vol. I, pág. 248.

art. 38 *in fine*, al disponer la inscripción preventiva del bien a nombre de la sociedad en formación.

26. Pese a las consideraciones efectuadas por HALPERÍN, de manera alguna puede entenderse que, en la ley 19550, el nacimiento de la personalidad jurídica se produce recién con la inscripción en el Registro Público de Comercio. Para la ley societaria, la inscripción cumple efectos “*ad regularitatem*”, es decir que a partir de ella se considera obtenida la regularidad.

27. De todos modos, la regularidad es un efecto posterior a la adquisición de la personalidad jurídica, la cual debe reconocerse adquirida a partir de la constitución social. Lo expuesto no sólo resulta de la aplicación literal del art. 7 sino también de la concordancia con otras disposiciones, como las de los arts. 21, 36, 38, 41, 167 *in fine* y los artículos 183 y 184 reformados por la ley 22903.

28. Reconocida la personalidad jurídica de la sociedad en formación y la consecuente capacidad para adquirir los aportes recibidos, la impronta del art. 38 determina que todo este artículo sea interpretado en forma integrada y por ello se requiera el cumplimiento de una razonable secuencia basada en:

–El cumplimiento de los requisitos dispuestos por las leyes de acuerdo con la distinta naturaleza de los bienes (forma del aporte, art. 38, 2º párr.).

–La integración total de los aportes en especie (arts. 149 y 187 *in fine*), por imperio legal en determinados tipos sociales.

–La inscripción preventiva a nombre de la sociedad en formación, cuando para la transferencia del aporte se requiera registración (art. 38 3er párr.)

29. Al configurar la aportación un verdadero negocio dispositivo, a favor de un sujeto capacitado para recibir, no debe ser limitada su eficacia, parcelando su proyección inscriptoria.

30. Cuando la ley exige la integración total o parcial de un aporte, ésta se cumple simultáneamente con la constitución de la sociedad. Esta regla impera tanto para la porción del aporte dinerario comprometido, como para todos los aportes en especie especificados (*art. 40, derechos aportados; art. 41, créditos en los cuales la sociedad es considerada cesionaria por la sola constancia en el contrato social; art. 42, títulos; art. 44, fondo de comercio*). Por lo tanto, no hay lógica jurídica que permita sostener soluciones en las que la eficacia del aporte de bienes registrables pueda ser menguada mediante anotaciones deficitarias, tal cual sucede pretendiendo que la inscripción preventiva ocasiona únicamente un asiento temporal o incompleto¹².

31. Tampoco es factible proclamar que la registración del art. 38 pueda originar un asiento de *anotación cautelar*, por cuanto este registro se practica en la columna de gravámenes o afectaciones de la titularidad, no sustituye el asiento de dominio del aportante, caduca al término de cinco años en forma automática si no es reinscripto, y no impide la registración de otras medidas

(12) Sobre el particular véase la opinión de ZUNINO, J. O., quien en *La Ley 19550*, Editorial Astrea, Ed. 1996, pág. 105, com. al art. 38, dice que la inscripción preventiva debe ser ordenada por el juez del registro, fijándose un plazo de duración de la misma, vencido el cual queda sin efecto.

cautelares anotadas a nombre del socio aportante, las que, incluso, pueden obtener prelación sobre aquélla, si fatalmente caduca por el transcurso del tiempo.

32. Debe descartarse, igualmente, toda tesis que permita efectuar y anotar promesas de aporte no correctamente instrumentadas, por cuanto la norma del art. 38 exige que la transferencia debe ajustarse a los requisitos dispuestos por las leyes de acuerdo con la distinta naturaleza de los bienes. Por otra parte, si se admitiera esta tesitura podría darse el caso de que, una vez obtenida la inscripción de la sociedad, hubiera que exigir al aportante que cumplimentara la instrumentación correcta del aporte y, en caso de negarse a hacerlo, la sociedad debería ejecutarlo o excluirlo, generando situaciones no toleradas por la ley cuando en tipos sociales exige que la integración del aporte no dinerario se haga totalmente en el acto constitutivo. No se descarta el caso en el cual, aunque el socio quisiera cumplimentar el compromiso asumido, no pueda instrumentarlo debidamente por estar inhibido, haber sido declarada su quiebra o afrontar un proceso concursal, con lo cual habría que estar a las resultas de estos procesos para determinar de quién es la preferencia y el derecho sobre el bien.

33. También discrepamos con quienes sostienen que la sociedad adquiere un dominio revocable sobre el aporte, por cuanto es imposible admitir que el aportante frente a la frustración inscriptoria de la sociedad *recupere el bien libre de cargas*, tal como lo establece el Código Civil para este tipo de dominios (art. 2670). El patrimonio obtenido por vía de aportes constituye prenda común de los acreedores, al responder no sólo por los actos necesarios para la constitución, realizados por los directores, sino también por aquellos relativos al objeto social, cuya ejecución durante el período fundacional haya sido expresamente autorizada en el estatuto (art. 183, ley 19550, reformada por la ley 22903). Por esta última norma, la sociedad en formación responde solidariamente con los directores y fundadores por los actos indicados presuponiendo, en consecuencia, que lo hace con el patrimonio conformado por los aportes y por todo otro incremento que se incorporare a aquél por cualquier otro título. Esta responsabilidad patrimonial impide la *retroacción* automática de los aportes, en tanto éstos deben ser liquidados y restituidos en función del remanente existente, después de cancelar los pasivos generados.

34. Tampoco es admisible considerar que la inscripción del art. 38 solamente autoriza practicar un asiento de carácter provisional, tal cual lo indica el art. 9 inciso b) de la ley 17801. La *provisoriedad* del asiento registral responde exclusivamente a la existencia de defectos subsanables en los documentos que se presenten, ateniéndose a lo que resulte de ellos en confrontación con los asientos registrales. Esta circunstancia deriva de la aplicación del principio de legalidad y se concreta a través del ejercicio de la facultad calificadora del registrador. Por ello, *deviene incongruente equiparar el período inscriptorio de una sociedad con la existencia de una falla subsanable proveniente del mismo documento o de su comparación con los asientos registrales precedentes*. La analogía no funciona en este caso porque precisamente las situaciones no son aná-

logas en sí mismas. La circunstancia de que una sociedad se encuentre pendiente de inscripción en el Registro Público de Comercio no constituye un defecto de título que impida registrar el aporte, por cuanto éste último fue transferido a quien legalmente estaba capacitado para recibirlo y la culminación del proceso inscriptorio de la sociedad es ajena al tracto registral dominial.

35. En función de lo anteriormente expuesto, reiteramos nuestra firme y decidida oposición a que por vía interpretativa pretenda entenderse que la inscripción preventiva origine asientos *de duración determinada* en los registros dominiales. La atribución de plazo, de ciento ochenta días, *si consideramos que la inscripción es provisional o de cinco años, si la equiparamos a una anotación cautelar*, provoca, en todos los casos, un angustioso proceso signado por la eventualidad del vencimiento de ese lapso y la caducidad de la protección registral. Por otra parte, la operatoria registral y la realidad societaria no brindan soluciones sobre los controles de vigencia de la inscripción preventiva, ni sobre quién recae la responsabilidad por la omisión de hacerlo, mientras la sociedad tramita su regularidad. Tampoco hay previsión expresa acerca de la situación resultante para la sociedad, si la integridad del capital es afectada frente a la caducidad de la inscripción y la anotación de medidas cautelares sobre el bien objeto del aporte, a favor de acreedores del socio. Nadie brinda explicación alguna ni razón que asista para consagrar un tratamiento diferente al aporte del bien registrable con relación al de los demás bienes que ingresan lisa y llanamente al patrimonio de la sociedad.

36. La relación precedente nos permite elaborar las siguientes conclusiones:

– *La aportación de un bien registrable a una sociedad en formación determina la realización de un negocio traslativo, completo, por parte del aportante a favor de dicha sociedad.*

– *La integración del capital de una sociedad en formación con bienes registrables implica una verdadera transmisión de dominio a título de aporte a favor de esta entidad, que lo adquiere antes de operar su inscripción en el Registro Mercantil. En tal sentido, la locución “ésta se hará preventivamente a nombre de la sociedad en formación”, utilizada por el artículo 38 de la ley 19550, debe ser entendida como “ésta se hará originariamente a nombre de la sociedad en formación”.*

– *La transmisión debe operarse utilizando el documento idóneo para ello, con cumplimiento de todos los recaudos impuestos por las leyes de acuerdo con la naturaleza propia de los bienes.*

– *Tratándose de bienes inmuebles, debe acudir a la aportación por escritura pública, no pudiendo prescindirse de la tradición.*

– *Registralmente debe practicarse en todos los casos una inscripción definitiva a nombre de la sociedad en formación, sustituyendo la titularidad del aportante por la de la sociedad. Este asiento, por su propia naturaleza, no está sujeto a duración ni condicionalidad de ninguna especie. Debe excluirse todo régimen basado en inscripciones provisionales, notas marginales o anotaciones preventivas.*

– *La rogación del asiento registral respectivo puede ser solicitada por el nota-*

rio interviniente, por el socio aportante, por el órgano de representación de la sociedad en formación y por quien acredite interés legítimo en asegurar el derecho que se ha de registrar (art. 6 de la ley 17801), sin ser necesarias la intervención judicial, registral o de la autoridad administrativa de control.

– *Operada la inscripción regular de la sociedad, sólo cabe anotar al registro dominial de esta circunstancia, siendo suficiente para ello reingresar el documento ya inscripto, de acuerdo con el artículo 38 de la ley 19550, con una rogatoria o minuta con el único objeto de que se consigne en el asiento la inscripción de la sociedad en sede mercantil y se deje constancia de ello en el título (art. 28 de la ley 17801).*

37. Las conclusiones y elaboraciones precedentemente expuestas son enteramente aplicables a los supuestos en que el aporte consista en otros derechos reales registrables no dominiales, como lo son el aporte de uso y goce, mediante el usufructo de un bien (art. 45) o el aporte de un crédito hipotecario (art. 41), etc., todo lo cual requiere, a su vez, inscripción preventiva.

III. Sociedad en formación. Negociaciones

38. Por aplicación del principio de la identidad jurídica¹³, la sociedad regularmente inscripta es la misma que la sociedad en formación.

39. Una sociedad se considera en formación desde el mismo momento de su instrumentación hasta su registración.

40. La sociedad en formación no es una sociedad irregular. Mantiene con ésta sustanciales diferencias, entre las cuales se enuncian:

– La sociedad irregular puede disolverse en cualquier tiempo a pedido de cualquier socio (art. 22), excepto pedido de regularización. En la sociedad en formación ninguno de los socios puede solicitar la disolución mientras perdure su carácter como tal.

– En la sociedad irregular todos los socios quedan obligados solidariamente por las operaciones sociales sin poder invocar el beneficio del art. 56 ni las limitaciones del contrato social (art. 23), en tanto que en la sociedad en formación ciertos actos exorbitantes sólo responsabilizan a los que los hubieren efectuado y a los directores y fundadores que los hubieren consentido (art. 183 última parte).

– En la sociedad irregular los socios no pueden invocar, respecto de cualquier tercero ni entre sí, derechos o defensas nacidos del contrato social (art. 23 segunda parte). En la sociedad en formación los representantes estatutarios pueden invocar su condición para realizar los trámites necesarios (art. 167), los directores pueden oponer su condición de tales, como la cláusula expresa que los autoriza a realizar actos relativos al objeto social antes de la inscripción (art. 183). A su vez, todos los fundadores pueden oponer que el estatuto social no autoriza la realización de actos del objeto antes de la inscripción o que el

(13) Conforme autos: “Ferrari c. Tecnopapel S. A.”, CCom., Sala A, 20/10/80, Declaración del III Congreso Nacional de Derecho Registral, Mar del Plata, 1979, y arts. 183 y 184, ley 19550, ref. por ley 22903.

acto ejecutado y que se pretende oponer a la sociedad es extraño o ajeno a la citada cláusula (arts. 183 y 184 citados).

–Para algún sector de la doctrina, cuya opinión no compartimos, la sociedad irregular estaría impedida de ser titular de bienes registrables, de acuerdo con el artículo 26, mientras que la sociedad en formación dispondría de tal incapacidad. Indudablemente, la sociedad en formación puede adquirir bienes registrables por vía de aporte, según el art. 38, y también por vía de negociación directa, según las disposiciones y procedimientos regulados en los arts. 183 y 184. A nuestro juicio, la sociedad no constituida regularmente también podría adquirirlos en tanto le asignemos al art. 26 una diferente hermenéutica, a la cual nos referiremos más adelante.

41. La sociedad en formación se encuentra legitimada para realizar todos los actos necesarios para la constitución de la sociedad (art. 183, ley 19550).

42. A título enunciativo se comprenden los siguientes:

–Los derivados de la instrumentación del acto constitutivo y de los trámites de inscripción consiguientes, tales como honorarios, impuestos, derechos, tasas, contribuciones especiales, publicación de avisos en el periódico oficial correspondiente, procedimientos de valuación de aportes no dinerarios.

–Otorgamiento de poderes para realizar las tramitaciones y presentaciones ante los organismos de control o registrales correspondientes.

–Inscripciones registrales a tenor del artículo 38 de la ley 19550.

–Presentación y tramitación ante los organismos administrativos de control y de registración, contestación de vistas, observaciones, interposición de recursos, otorgamiento de escrituras complementarias, modificatorias, rectificatorias o aclaratorias.

–Recepción y conservación de los aportes entregados de acuerdo con la propia naturaleza de los bienes aportados, cobro de créditos cuyo vencimiento opere antes de la inscripción registral, títulos públicos con cupones pendientes, derechos que requieran actuaciones de conservación o gestión, fondos de comercio cuya inoperatividad sea imposible.

43. En los casos expuestos, se encuentra facultado para realizar tales actos el órgano de administración de la sociedad (el artículo 183 se refiere a los directores) respetando el sistema de representación propio consagrado en el estatuto.

44. El acto se imputa a la sociedad en formación por cuanto la ley dispone que ésta, los directores y los fundadores son solidaria e ilimitadamente responsables por estos actos mientras la sociedad no esté inscrita.

45. Inscrita la sociedad, estos actos se consideran originariamente cumplidos por la sociedad y los directores y fundadores quedan liberados frente a terceros por las obligaciones emergentes de ellos (art. 184 primera parte).

46. También la sociedad en formación se encuentra legitimada para realizar los actos relativos al objeto social cuya ejecución durante el período fundacional haya sido expresamente autorizada en el acto constitutivo (art. 183).

47. A título enunciativo se comprenden los siguientes:

–Todos los actos jurídicos expresamente mencionados en la autorización a

que se refiere la indicada disposición legal si aquélla fuere específica, incluso la compraventa de inmuebles y otros bienes registrables si estuvieren comprendidos.

—Todos los actos jurídicos relativos al objeto social que el órgano de administración resolviera efectuar cuando, a diferencia del caso anterior, la autorización mencionada en el artículo 183 estuviere concebida en términos genéricos.

48. También en este caso los actos se imputan a la sociedad en formación, por cuanto ésta, los directores y los fundadores son solidaria e ilimitadamente responsables por estos actos mientras la sociedad no esté inscrita.

49. Inscrita la sociedad, estos actos se consideran originariamente cumplidos por la sociedad y los directores y fundadores quedan liberados frente a terceros por las obligaciones emergentes de ellos (art. 184 primera parte).

50. Como consecuencia de lo expuesto, *la sociedad en formación puede negociar con los bienes aportados desde el mismo momento de su constitución, conforme los alcances y los términos de la cláusula de autorización antes referidos.*

51. *Cualquier bien aportado puede ser sustituido por otro antes de la inscripción.* Un acto de esta naturaleza significa una modificación del acto constitutivo, que debe ser resuelta por acto unánime de los fundadores. Implicará reforma del articulado o no, según que la enunciación de la clase de aporte esté indicada dentro del articulado del contrato o estatuto o fuera de él.

52. Siendo la sociedad en formación responsable por los actos realizados durante el iter formativo, los bienes aportados pueden ser objeto de embargos y medidas cautelares. Como consecuencia de ello pueden ser subastados.

53. De acuerdo con el alcance de la cláusula de autorización estipulada, los bienes aportados también pueden ser enajenados a terceros adquirentes¹⁴.

IV. Sociedades no constituidas regularmente. Negociaciones

54. En términos generales, la doctrina niega que las sociedades no constituidas regularmente (irregulares propiamente dicho o de hecho) puedan adquirir bienes registrables.

55. Sobre el particular se cita como elemento definitorio la resolución de la Cámara Civil de la Capital Federal recaída en los autos “*Pascual Hnos. s/ reconsideración resolución Reg. Prop.*” del 17 de noviembre de 1921, que negó posibilidad a una sociedad de hecho de inscribir a su propio nombre la adquisición de un inmueble, pero sí permitió hacerlo a nombre de sus componentes. En el caso, los comparecientes del acto declararon adquirir en nombre de una sociedad de hecho, cuya existencia denunciaban en ese acto, de la cual declaraban ser sus únicos integrantes. El Fiscal de Cámara, cuyos argumentos hace suyos el Tribunal, entendió que la existencia de esa entidad no tenía más for-

(14) Ver al respecto el criterio contrario que se desprende del art. 105 del Regl. General del Reg. de la Prop. Inmueble de la Cap. Fed. y de la disposición técnico registral 12/91 de Prov. de Buenos Aires.

mas extrínsecas que los propios hechos que la constituyen y cuya capacidad para celebrar actos como el pretendido no podía ser apreciado por faltar el documento fundacional de la misma, en cuyo caso habría que atenerse solamente a las manifestaciones de quienes han concurrido a esa escritura.

56. Autores como NISSEN¹⁵ encuentran en el citado pronunciamiento el fundamento del artículo 26 de la ley 19550, esgrimido como argumento esencial de la incapacidad de las sociedades no constituidas regularmente para operar con bienes sujetos a registración.

57. En el mismo orden de ideas, el texto originario del Reglamento General del Registro de la Propiedad Inmueble de la Capital Federal (decreto 2080/80) negaba a las sociedades no constituidas regularmente la posibilidad de ser titulares de asientos registrales. En la actualidad, el texto modificado y ordenado, sancionado por el decreto 466/99, ha suprimido la taxativa prohibición dispuesta al respecto.

58. Sin embargo, la jurisprudencia ha tenido oportunidad de indicar, no hace mucho, al confirmar la disolución de una sociedad de hecho integrada por los litigantes y disponer su liquidación de acuerdo con el procedimiento del art. 102 y ss. de la ley 19550, que al haber reconocido los integrantes de esa sociedad la existencia de un contrato mediante el cual se instrumentaba el compromiso de aportar en propiedad un inmueble donde, posteriormente, se concretó la actividad social y que por razones de identificación la sociedad no ha podido inscribir a su nombre (art. 26), no menos cierto es que el aporte es presupuesto básico para asumir la calidad de socio, por lo que sobre este punto declara que el citado inmueble integra el patrimonio común y, por lo tanto, debe incluirse en la liquidación¹⁶. Esta resolución es coherente con otro pronunciamiento judicial en el cual también se estimó procedente permitir a las sociedades irregulares, al tiempo de su disolución y liquidación, que requieran e inscriban a su nombre los bienes inmuebles aportados por los socios, atento que las cláusulas del contrato se tornan plenamente oponibles entre ellos en esta etapa¹⁷.

59. La doctrina que proclama la incapacidad de la sociedad no constituida regularmente para ser titular de bienes registrables se basa en la imposibilidad de identificar a sus integrantes, en la circunstancia de que éstos no pueden invocar el contrato social, sus derechos y defensas (art. 23) y en el propio texto del artículo 26, que esgrime como argumento definitorio¹⁸.

60. El art. 26 dispone: “*Relaciones de los acreedores sociales y de los particulares de los socios. Las relaciones de los acreedores sociales y los acreedores particulares de los socios, aun en caso de quiebra, se juzgarán como si se tratara de una*

(15) NISSEN, R. A., *Sociedades Irregulares y de Hecho*, Ed. Hammurabi, pág. 64.

(16) CNCom., Sala B, 29/11/88, “Souzzo, Antonio c. Celdrán, Carlos A.”

(17) CNCom., Sala A, 11/2/80, Serafini, Antonio c. Gopp, Héctor y CNCOM., Sala A, 27/8/75, “Slipczuk, Esteban c. Salerno, Donato y otro”.

(18) NISSEN, R. A., *Ley de sociedades comentada*, t. 1, pág. 143, cita de autores mencionada en Etcheverry, R., *Sociedades Irregulares y de Hecho*, Ed. Astrea, pág. 219.

sociedad regular, excepto respecto de los bienes cuyo dominio requiera registración”.

61. La primera parte del artículo mantiene el principio de la personalidad jurídica de la sociedad al indicar concretamente que los acreedores particulares del socio no pueden, ni aun en caso de quiebra, ejecutar los bienes sociales. Esta aplicación parece ser coherente con la propia disposición del artículo 23 que le permite a esta clase de sociedad ejercer los derechos emergentes de los contratos celebrados y con el artículo 2, que reitera la calidad de sujeto de derecho de la sociedad, reconocido previamente por los artículos 30 y 33 del Código Civil y abarcador, precisamente, de todas las relaciones societarias no excluidas expresamente –soc. accidental o en participación, por el artículo 361, agrupaciones de colaboración (art. 367) y uniones transitorias de empresas (art. 377)-.

62. La capacidad genérica social no puede estar expuesta a soportar asignaciones de incapacidades no dispuestas explícitamente por la ley (art. 35 del Código Civil) sino meramente inferidas.

63. El art. 23 no sirve como obstáculo del reconocimiento de la personalidad jurídica, puesto que su funcionalidad provoca un particular efecto, *la ininvocabilidad*, la cual cercena, incluso entre los propios socios, la alegación de cláusulas contractuales atributivas de derechos o defensas, pese a que, a renglón seguido, permite ejercer los derechos emergentes de los contratos celebrados. Es oportuno destacar que la ineficacia contractual entre partes, contenida en esta disposición legal, ha sido fundadamente criticada por colisionar, injustificadamente, disposiciones como el art. 1197 del Código Civil, ya que en supuestos como el expuesto no se atenta contra la moral ni las buenas costumbres, no se compromete la licitud genérica, razón por la cual permitir tal privación podría ser atacado de inconstitucional¹⁹.

64. Ahora bien, si la ley permite articular la inoponibilidad frente a quien invoque un beneficio derivado del contrato no inscripto, ello no significa impedir la pertinencia de un reconocimiento espontáneo de los derechos por quienes precisamente tengan interés en cumplirlos.

65. Es preciso, a esta altura del razonamiento, detenerse en el propio sentido del artículo 26 erigido como eje de la aludida incapacidad. Tal como se desprende de su lectura, el sentido de esa norma es regular las relaciones de los acreedores sociales y de los particulares de los socios, y para ello se establece la regla de la separación patrimonial, aun en caso de quiebra. El último párrafo, el cual alude concretamente a la situación de los bienes registrables, consagra una excepción respecto de los bienes cuyo dominio requiera registración. Esta expresión, que indudablemente se mantiene unida al contenido genérico del artículo, no puede generar por sí la posibilidad de ser interpretada como la asignación de la pretendida incapacidad de derecho, ya que en modo alguno ello surge explícita o contextualmente. Tampoco puede considerársela como natural consecuencia de la ininvocabilidad, por cuanto al regular la con-

(19) NISSEN, R. A., *Sociedades Irregulares y de Hecho*, págs. 68 y ss.

dición del bien registrable frente a las diferentes categorías de acreedores se remite, a los efectos de indicar su titularidad, a la registración, es decir, aplica el principio que emana de la propia publicidad de estos bienes (registral) y esta condición no importa, de por sí, movilizar o invocar por parte de los socios, beneficiarios, limitaciones o defensas nacidas del contrato.

66. Los bienes registrables tienen un sistema publicitario peculiar, del cual se desprenden evidentemente oponibilidades que no pueden válidamente desconocerse, ni desbaratarse derechos, como los que eventualmente podrían existir a favor del tercero registral. El mismo ordenamiento societario ha respetado las normas propias de la naturaleza de cada uno de los bienes cuando ha regulado el régimen de aportación (art. 38). La publicidad registral genera oponibilidad, se irradia hacia terceros y es preponderante en las relaciones de los distintos tipos de acreedores. Los derechos que cada uno de ellos pretenda ejercer sobre dichos bienes estarán directamente condicionados por la titularidad de los asientos registrales (arts. 2505, 3135 del Cód. Civil y disposiciones concordantes de la ley 17801). De tal modo, una enajenación debidamente concertada desde el punto de vista negocial e instrumental, pero no inscripta dentro de los plazos en los cuales se mantiene la reserva de prioridad registral efectuada a partir de la presentación del certificado (retroprioridad), puede encontrar como obstáculo la anotación de un asiento obtenido por un tercero embargante que le impida la libre registración.

67. Como consecuencia de este desarrollo, afirmamos que los acreedores de la sociedad no constituida regularmente, incluso en caso de quiebra, son preferidos a los acreedores particulares de los socios, aun con relación a los bienes registrables, si éstos últimos están efectivamente inscriptos a nombre de ella.

68. La última frase del artículo 26 de la ley 19550 debe entenderse referida a los bienes registrables no inscriptos a nombre de la sociedad no constituida regularmente²⁰.

69. Dentro de la propia economía de la ley pueden encontrarse situaciones en las que sociedades irregulares advengan como titulares de bienes registrables, tales como:

–Casos en que la sociedad no constituida regularmente los adquiera como consecuencia de su disolución y a los efectos de liquidarlos, en tanto a los efectos de esta etapa las cláusulas del contrato se tornan invocables y oponibles.

–Casos en que media la incorporación de un bien registrable como aporte a una sociedad en formación (art. 38) y con posterioridad esta sociedad abandona definitivamente el “íter inscriptorio”, ejerciendo su actividad social como entidad no constituida regularmente.

–Casos en que una sociedad en formación, debidamente autorizada para

(20) Ver BENSEÑOR, Norberto Rafael, “Aspectos derivados de la contratación de las sociedades mercantiles durante el íter constitutivo”, *I Congreso de Derecho Societario*, págs. 536 y ss. Íd., “Sociedades mercantiles en formación”, *Revista Notarial* 865, pág. 286. Íd., “Aporte de bienes registrables a sociedades mercantiles en formación”, *E. D.*, t. 90, pág. 13. ETCHEVERRY, R., op. cit., págs. 219 y ss.

ejercer actos relativos al objeto social, adquiriera bienes registrables, los inscriba a su nombre y abandone luego definitivamente su vocación inscriptoria, por lo cual toda ulterior actividad queda sometida al régimen de la irregularidad.

70. En las situaciones relatadas precedentemente, los bienes existentes en esas sociedades, en algún tiempo serán necesariamente objeto de actos dispositivos, en tanto no es factible pretender su indisponibilidad perpetua o considerarlos fuera del comercio jurídico. La instrumentación a adoptar dependerá en cada caso de la situación concreta, sin perjuicio de la siempre posible regularización social²¹.

71. Finalmente, para responder a la argumentación de quienes niegan la posibilidad de inscribir bienes a nombre de las sociedades no constituidas regularmente, por razones de identificación, destacamos que sólo corresponde formular la técnica de materializar la inscripción y no negarla, al no posibilitar una respuesta.

72. El primer supuesto a considerar es el de la sociedad irregular propiamente dicha, es decir, aquella que, si bien dispone de instrumento constitutivo, no está debidamente inscrita en el Registro Público de Comercio, por abandono definitivo del proceso inscriptorio. En tal caso, esta sociedad podría cumplir con la mentada identificación, incorporando el contrato y haciendo constar todos los datos que individualicen indubitadamente la sociedad (lugar y fecha de celebración, nombre y datos personales de los socios, clase de documento fundacional, escribano interviniente o certificante —en su caso—, fecha y número de ingreso al organismo registral si lo hubo, denominación social adoptada, etc.).

73. Como segundo supuesto se encuentra la sociedad de hecho, es decir, aquella que carece de instrumentación. En tal caso, el documento de adquisición debe estar complementado por un acto de reconocimiento expreso, anterior o coetáneo, en la que los integrantes con sus datos individualizantes indiquen la denominación con la que se conoce la sociedad y su objeto comercial (art. 21, ley 19550). Todas estas declaraciones constituyen prueba de la existencia de la sociedad (art. 25).

74. Los asientos registrales que se confeccionen con motivo de estos actos deberán reflejar los datos aludidos, precisamente por la falta de registración del contrato constitutivo.

75. Pese a que las soluciones expuestas *difícilmente puedan concretarse, al menos con los actuales criterios y las disposiciones registrales imperantes*, la registración del dominio a nombre de una sociedad no constituida regularmente en la forma indicada posibilita:

—que en sus relaciones con terceros el bien pueda ser dispuesto por cualquiera de los socios integrantes (art. 24);

(21) Por el art. 22 de la ley 19950, ref. por la ley 22903, cualquier sociedad no constituida regularmente puede acudir a la regularización. La inscripción del contrato o estatuto de una sociedad en formación puede considerarse también como una regularización automática de la posible sociedad irregular sobreviniente.

–que los acreedores sociales puedan anotar medidas precautorias sobre él (art. 26);

–que la regularización ulterior de la sociedad pueda tener efectos inmediatos sobre el bien registrado (art. 22).

76. Además, la registración del bien a nombre de la sociedad no imposibilita cualquier cuestionamiento que pudiera efectuarse pretendiendo obtener la ineficacia de las relaciones contractuales concertadas, por cuanto en nuestro derecho la inscripción no convalida ni subsana los defectos de que el título adoleciera según las leyes (art. 4 de la ley 17801).

V. Disposiciones registrales

77. El decreto 466/99 (T. O. del Reglamento General del Registro de la Propiedad Inmueble dec. 2080/80) ha modificado el criterio mediante el cual se excluía de la posibilidad de ser titulares de asientos registrales a las sociedades no constituidas regularmente y a las sociedades en formación, salvo el caso del art. 38 de la ley 19550.

78. En la actualidad, el art. 85 sólo dispone que los titulares de los asientos de dominio y condominio *serán las personas físicas o jurídicas que resulten adquirentes en los respectivos documentos.*

79. Para el caso del art. 38 de la ley 19550, el artículo 104 del Reglamento indica, en términos generales, que la anotación se practicará siempre que el documento presentado para su registro reúna los siguientes 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.*

80. El criterio genérico del citado artículo es correcto, en tanto exige una transmisión de dominio a título de aporte, tal cual lo venimos exponiendo en el relato precedente, y consagra la indubitada necesidad de emplear la instrumentación debida (escritura pública). También es acertado disponer que el tracto registral opere mediante mutación de dominio del propietario a favor de la sociedad en formación (inc. b). Por otra parte, nos parece erróneo referirse a esta registración como una anotación, como lo hace la primera frase del art. 104, por cuanto se trata de una inscripción no sujeta a temporalidad y que sustituye el asiento de titularidad anterior.

81. El art. 105 se refiere a las negociaciones posteriores sobre el bien aportado empleando un criterio restrictivo y erróneo, al disponer que sólo se podrán realizar anotaciones de medidas precautorias ordenadas contra la sociedad en formación, hasta tanto se registre su constitución definitiva²². Sin per-

(22) El artículo dispone, a continuación, que esa circunstancia se indicará en el asiento y en el documento inscripto. No resulta clara la redacción atento que se plantea la duda sobre si la circunstancia a indicar es la constitución definitiva cuando ella opere o la imposibilidad de registrar otros actos que aquéllos enumerados en el art. 105.

juicio de ello, el último párrafo *permite registrar transmisiones de dominio originadas en sustitución de aporte, imposibilidad de constitución definitiva de la sociedad o decisión de sus socios de no constituirla.*

82. Este artículo nos merece la crítica, en tanto la inclusión del vocablo “sólo” pareciera indicar que, salvo las registraciones enunciadas en su texto, no accederá al registro cualquiera otra que se ruegue. Desde ya señalamos que, por más que la redacción del artículo sea incompleta, el registrador no podrá impedir la inscripción de la adquisición por subasta judicial a favor de un tercer adquirente.

83. Los negocios jurídicos provenientes de sustitución de aportes o la transmisión del dominio como consecuencia de la interrupción del trámite inscriptorio de la sociedad (englobadas en la imposibilidad o desistimiento de la constitución) representan situaciones bastante factibles en la praxis profesional, razón por la cual su enunciación puede entenderse útilmente empleada, aunque criticamos la terminología alusiva a la *constitución definitiva de la sociedad o decisión de los socios de no constituirla* (cuando ya está constituida a partir del acto fundacional). Por supuesto, en caso de desistimiento o imposibilidad de obtener la inscripción societaria, la transmisión de dominio del aporte oportunamente recibido puede efectuarse a favor del socio originariamente aportante o de cualquier otro. Por la forma de redactar la norma referida al desistimiento del trámite, parece que el Reglamento interpreta que tal situación debe resolverse por unanimidad de los fundadores.

84. Sin embargo, la formulación legislativa merece toda nuestra crítica en cuanto pareciera excluir los actos no enunciados y los vinculados a la negociación voluntaria del aporte, factibles de instrumentar y ejecutar atenta la capacidad de la sociedad en formación para realizar actos relativos al objeto social cuando hubiere sido autorizada para ello (art. 183, ley 19550, modificada por la ley 22903).

85. Por otra parte, es importante destacar que en ninguna norma de la ley se ha establecido la obligatoriedad de que los aportes deban estar en situación de indisponibilidad hasta la inscripción de la misma. En este sentido, la norma contenida en la originaria versión del art. 149 de la ley 19550, que disponía que los fondos depositados en el banco de depósitos oficiales al tiempo de solicitar la inscripción de la sociedad de responsabilidad limitada quedaban indisponibles hasta la presentación del contrato inscripto en el Registro o resolución del juez en caso de acuerdo unánime de resolución, ha sido derogada por la ley 22903, al reformularse totalmente el articulado.

86. La circunstancia apuntada nos permite inferir que, en tanto se vulneran disposiciones expresas de la ley 19550 reformada por la ley 22903, el art. 105 del Reglamento General es inconstitucional.

87. Finalmente, el art. 106 establece el procedimiento mediante el cual el Registro toma nota de la inscripción societaria obtenida en el Registro Público de Comercio. A tal efecto, se requiere la presentación del instrumento de constitución social debidamente inscripto y del documento transmisivo del dominio por vía de aporte. Se aclara, de manera correcta, que la petición se li-

mita exclusivamente a tomar nota de la circunstancia apuntada. Además, se admite la presentación de una escritura complementaria en la que se relacionen las circunstancias expresadas.

88. En la provincia de Buenos Aires la disposición técnico registral 12/91 establece análogas disposiciones al respecto.

VI. Disposiciones impositivas aplicables

89. El aporte de un bien inmueble a una sociedad en formación se encuentra alcanzado, al tiempo de generarse el respectivo hecho imponible, por el impuesto a la transferencia onerosa de inmuebles o por el impuesto a las ganancias, según corresponda.

90. Las sociedades en formación, si lo necesitare, pueden solicitar el otorgamiento de un CUIT provisional mientras tramitan su proceso inscriptorio.

91. Las sociedades no constituidas regularmente pueden obtener su número de CUIT en la AFIP, ya que este organismo las reconoce como sujetos del impuesto.

92. La escritura mediante la cual una sociedad instrumenta una sustitución de aporte, reintegrando al socio aportante el bien inmueble oportunamente recibido, se encuentra sujeta a la retención establecida en los arts. 1 y ss. de la resolución general 3026.

93. También se encuentra sujeta a esta retención la escritura mediante la cual la sociedad retransmite el bien al socio o los socios, como consecuencia del desistimiento o imposibilidad de culminar el proceso inscriptorio.

94. En los dos casos anteriores, le asiste a la sociedad aún no inscrita la posibilidad de someter el caso a consulta del organismo recaudador a fin de eximirse de la retención si aquélla no arroja ganancia o le produjera quebranto.

VII. Técnica de redacción

a) Modelo de escritura

ESCRITURA NÚMERO: SETECIENTOS SETENTA Y SIETE. CONSTITUCIÓN DE SOCIEDAD ANÓNIMA. APORTE DE BIEN REGISTRABLE. NOTARIAL S. A. _____.

En la Ciudad de Buenos Aires, Capital de la República Argentina, a los dieciocho días del mes de noviembre de mil novecientos noventa y nueve, ante mí: DOCTOR NORBERTO RAFAEL BENSEÑOR, Notario Titular del Registro 819, COMPARECEN: Gustavo Andrés DALESSANDRO, argentino, nacido el 8 de marzo de 1971, casado en primeras nupcias con Graciela Liliana Fiore, documento nacional de identidad 22.110.222, empresario, (CUIL 20-22110222-4), domiciliado en la calle Tres de Febrero 1890 de Capital Federal, Diego Martín DALESSANDRO, argentino, nacido el 17 de octubre de 1975, soltero, empresario, documento nacional de identidad 24.957.113, (CUIT 20-24957113-0), domiciliado en la calle Olleros 1717 piso 11 A de la Capital Federal y Juan Martín IPARRAGUIRRE, argentino, nacido el 18 de enero de 1965, casado en primeras nupcias con Mariana Inés Garrido, empresario, do-

cumento nacional de identidad 17.695.634, (CUIT 20-17.695.634-5), domiciliado en la Avenida Cabildo 1645 piso 3 A de la Capital Federal, también concurre a los efectos de prestar su asentimiento conyugal Graciela Liliana FIORE de DALESSANDRO, argentina, casada en primeras nupcias con Gustavo Andrés Dalessandro, documento nacional de identidad 19.784.901, domiciliada en la calle Tres de Febrero 1890 de Capital Federal, todos son mayores de edad, personas de mi conocimiento, doy fe, así como que INTERVIENEN todos por sí, y EXPONEN: Que resuelven constituir una SOCIEDAD ANÓNIMA que se regirá por las disposiciones de la ley 19550, reformada por la ley 22903, y las que a continuación se establecen en el estatuto: ARTÍCULO PRIMERO: Bajo la denominación de “NOTARIAL S. A.” se constituye una sociedad anónima. Tiene su domicilio legal en la jurisdicción de la ciudad de Buenos Aires. Por resolución del Directorio podrá establecer sucursales y constituir domicilios especiales en cualquier lugar del país o del extranjero. ARTÍCULO SEGUNDO: El plazo de duración de la sociedad es de NOVENTA Y NUEVE AÑOS a contar de la inscripción del estatuto en el Registro Público de Comercio. Por decisión de la Asamblea General Extraordinaria de Accionistas este término puede prorrogarse. ARTÍCULO TERCERO: Tiene por objeto la realización por sí, por cuenta de terceros o asociada a terceros de las siguientes actividades: INDUSTRIAL-COMERCIAL: *la instalación, explotación, industrialización, comercialización, de todo lo atinente y concerniente a un taller de armado e impresión de formularios, resmas de papel, marginado o no, carpetas, ficheros, materiales de oficina, la realización de encuadernación de toda clase de libros, papeles, folios, anillados o cualquier otro empleo técnico, la apertura de agencias, representaciones y sucursales en cualquier lugar de la República Argentina y/o del extranjero.* IMPORTADORA y EXPORTADORA: *la importación y exportación de toda clase de artículos, mercaderías, materias primas e insumos.* Para el cumplimiento de su objeto la sociedad podrá realizar toda clase de actos, contratos y operaciones que se relacionen directa o indirectamente con el objeto social, especialmente operar con toda clase de instituciones bancarias, financieras, con dependencias del Estado Nacional, Provincial, Municipal o Autónomo, según corresponda, la adquisición, utilización y disposición de marcas, patentes, certificados de invención, nombres comerciales, contratos de tecnología y, en general, realizar todos los actos lícitos que permita la legislación vigente. ARTÍCULO CUARTO: El capital social es de PESOS CIENTO VEINTE MIL, dividido en ciento veinte mil acciones ordinarias nominativas no endosables, de UN PESO cada una de valor nominal, con derecho a un voto cada una. El capital puede aumentarse al quintuplo por decisión de la Asamblea general ordinaria. La Asamblea podrá delegar en el directorio la época de la emisión y las condiciones y forma de pago, en los términos del artículo 188 de la ley 19550. La resolución asamblearia deberá elevarse a escritura pública. ARTÍCULO QUINTO: Las acciones de los futuros aumentos de capital pueden ser al portador, nominativas endosables o no, escriturales, si la legislación vigente lo permite, o nominativas no endosables o escriturales en caso contrario, ordinarias o preferidas, según se disponga al

emitirlas. Éstas últimas tienen derecho a un dividendo de pago preferentemente de carácter acumulativo o no, conforme las condiciones de la emisión. Puede también fijarse una participación adicional en las ganancias. Las acciones preferidas carecerán de voto salvo para las materias dispuestas en el artículo 217 de la ley 19550. Las acciones ordinarias conferirán de uno a cinco votos según disponga la respectiva emisión. ARTÍCULO SEXTO: Los títulos representativos de las acciones y los certificados provisionales contendrán las menciones establecidas en los artículos 211 y 212 de la ley 19550. Se pueden emitir títulos representativos de más de una acción. ARTÍCULO SÉPTIMO: Los accionistas tendrán preferencia y derecho de acrecer en la suscripción de las nuevas emisiones de acciones en proporción a sus respectivas tenencias, salvo el caso de emisiones con destino especial en interés de la sociedad en las condiciones que establece el artículo 197 de la ley 19550. El derecho de preferencia deberá ejercitarse dentro del plazo de los treinta días siguientes al de la última publicación, que por tres días se efectuará en el Boletín Oficial. ARTÍCULO OCTAVO: En caso de mora en la integración de las acciones, el Directorio podrá elegir cualquiera de los procedimientos del artículo 193 de la ley 19550. ARTÍCULO NOVENO: La dirección y administración de la sociedad estará a cargo del Directorio compuesto del número de miembros que determine la asamblea, entre un mínimo de uno y un máximo de cinco, con duración por tres ejercicios. La asamblea puede elegir igual o menor número de suplentes, por el mismo plazo, a fin de llenar las vacantes que se produjeran y se incorporarán al Directorio por el orden de designación. Mientras se prescindiera de sindicatura, la elección de directores suplentes será obligatoria. El Directorio sesionará con la presencia de la mayoría absoluta de sus miembros y resuelve por mayoría de los presentes, en caso de empate el Presidente desempatará votando nuevamente. En su primera reunión designará el Directorio, un Presidente y, salvo que el Directorio fuere unipersonal, un Vicepresidente, que suplirá al primero en su ausencia o impedimento. En garantía de sus funciones los titulares depositarán en la caja social la suma de QUINIENTOS PESOS o su equivalente en títulos valores oficiales. ARTÍCULO DÉCIMO: El Directorio tiene amplias facultades de administración y disposición, incluso las que requieren poderes especiales a tenor del artículo 1881 del Código Civil y el artículo 9 del decreto ley 5965/63. Podrá especialmente comprar, vender, permutar, ceder, transferir, hipotecar o gravar bienes raíces, muebles, semovientes, créditos, títulos, acciones, por los precios, modalidades y condiciones, celebrar contratos de sociedad, suscribir, comprar o vender acciones de otras sociedades, adquirir el activo y pasivo de establecimientos comerciales e industriales, operar en toda clase de bancos, compañías financieras o entidades crediticias oficiales y privadas, designar gerentes, generales o especiales, dar y revocar poderes especiales y generales, judiciales, de administración u otros, con o sin facultad de sustituir, iniciar, proseguir, contestar o desistir denuncias y querellas penales y realizar todo otro hecho o acto jurídico que haga adquirir derechos o contraer obligaciones a la sociedad, dejándose constancia de que la presente enumeración no es taxativa sino simplemente enunciativa. La representación legal de la

sociedad corresponde al Presidente del Directorio y al Vicepresidente en forma indistinta. ARTÍCULO DÉCIMO PRIMERO: La sociedad prescinde de la Sindicatura. Los accionistas tienen derecho a examinar los libros y papeles sociales y recabar del Directorio los informes que estimen pertinentes. Cuando la sociedad, por aumento del capital social, estuviere comprendida en el régimen del artículo 299 de la ley 19550, la fiscalización de la sociedad estará a cargo de un Síndico Titular designado por el término de tres ejercicios, por asamblea, que simultáneamente designará también un suplente. Tendrán las funciones establecidas en los artículos 294 y 295 de la ley 19550. Ambos pueden ser reelectos. En este último supuesto los accionistas no podrán ejercer el control individual que les confiere el artículo 55 de la ley 19550. ARTÍCULO DÉCIMO SEGUNDO: Las Asambleas generales, sean ordinarias o extraordinarias, pueden ser citadas simultáneamente en primera y segunda convocatoria y en la forma establecida en el artículo 237 de la ley 19550, sin perjuicio de lo allí dispuesto para el caso de Asamblea unánime, en cuyo caso se celebrarán en segunda convocatoria, el mismo día, una hora después de fracasada la primera. En caso de convocatoria sucesiva, se estará a lo dispuesto en el artículo 237 antes citado. ARTÍCULO DÉCIMO TERCERO: El quórum y el régimen de mayorías se rigen por los artículos 243 y 244 de la ley 19550, según las clases de asambleas, convocatorias y materias que se traten. La Asamblea Extraordinaria en segunda convocatoria se celebrará cualquiera sea el número de acciones presentes con derecho a voto. ARTÍCULO DÉCIMO CUARTO: Al cierre del ejercicio social se confeccionarán los estados contables de acuerdo con las disposiciones legales, reglamentarias y técnicas en vigencia. Las ganancias realizadas y líquidas se destinarán: a) un cinco por ciento hasta alcanzar el veinte por ciento del capital social al fondo de reserva legal; b) a remuneración del Directorio y sindicatura en caso de que hubiera sido designada; c) dividendos preferidos con prioridad de los acumulativos impagos y participación adicional, en su caso; d) el saldo, en todo o en parte, como dividendo de las acciones ordinarias o a fondos de reserva, facultativos o de previsión, de conformidad con el artículo 70 de la ley 19550 o a cuenta nueva, o al destino que disponga la asamblea. Los dividendos deben ser pagados en proporción a las respectivas integraciones dentro del año de su sanción. ARTÍCULO DÉCIMO QUINTO: Producida la disolución de la sociedad, su liquidación estará a cargo del Directorio actuante a ese momento bajo la vigilancia del síndico, si hubiese sido designado de acuerdo con las previsiones de este estatuto. Cancelado el pasivo y reembolsado el capital, el remanente se distribuirá entre los accionistas a prorrata de sus respectivas integraciones. SUSCRIPCIÓN E INTEGRACIÓN DEL CAPITAL SOCIAL: *El capital social se emite íntegramente en acciones ordinarias, nominativas no endosables, de un voto cada una y de un peso valor nominal cada una, siendo suscrita por los accionistas de acuerdo al cuadro siguiente: Gustavo Andrés DALESSANDRO suscribe la cantidad de SESENTA MIL PESOS (\$ 60.000) que integra totalmente mediante el aporte de un bien inmueble consistente en una finca ubicada en la calle AMENÁBAR número DOS MIL CIENTO CUARENTA, entre las de Juramento y Mendoza, de la Capital Fe-*

deral. La valuación del aporte indicado será justificado mediante valuación técnica profesional a ser presentada ante el organismo administrativo de control, de acuerdo con el artículo 53 de la ley 19550. Diego Martín DALESSANDRO suscribe la cantidad de CUARENTA MIL PESOS (\$ 40.000) que integra totalmente mediante el aporte parcial del crédito emergente de la factura número 000-003456 emitida por INTELECTUAL S. R. L. domiciliada en la calle Superí 4564 de la Ciudad de Buenos Aires, de fecha 3 de noviembre de 1999, por el importe total de \$ 47.675 y Juan Martín IPARRAGUIRRE suscribe la cantidad de VEINTE MIL PESOS (\$ 20.000) que integra en dinero en efectivo, y hasta un veinticinco por ciento de dicha suma, o sea, la cantidad de \$ 5.000. El saldo se compromete a integrarlo al vencimiento del término de dos años a contar del día de hoy, salvo que el Directorio de la sociedad resolviera anticipar la integración, a cuyo efecto deberá anotar esta circunstancia con una antelación de dos meses a la fecha de la integración efectiva.

DESIGNACIÓN DEL ÓRGANO DE ADMINISTRACIÓN: Se designa para integrar el Directorio a: **PRESIDENTE:** Gustavo Andrés DALESSANDRO. **VICEPRESIDENTE:** Diego Martín DALESSANDRO. **DIRECTOR SUPLENTE:** Juan Martín IPARRAGUIRRE. **FIJACIÓN DE LA SEDE SOCIAL:** La sede social queda fijada en la calle Tucumán 716 piso 5 departamento de la Capital Federal. **CIERRE DEL EJERCICIO SOCIAL:** El ejercicio social cerrará todos los 30 de abril de cada año. **AUTORIZACIÓN:** Los comparecientes autorizan al Directorio de la sociedad para que se ejecuten todos los actos relativos al objeto social que resolvieren antes de la inscripción registral, de acuerdo con lo dispuesto por el artículo 183 de la ley 19550. **ACEPTACIÓN DE CARGOS:** Todos los nominados aceptan los cargos discernidos y constituyen domicilio en los indicados por esta escritura y declaran bajo juramento no encontrarse comprendidos en el régimen de inhabilidades. **APODERAMIENTO:** Se confiere PODER ESPECIAL a favor de Hernán Raffi SARKISSIAN, Marina Daniela VISCUSI y Herminia LEVONIAN, para que actuando en forma conjunta, separada, alternada o indistintamente realicen todas las gestiones necesarias para obtener la conformidad administrativa del presente y la oportuna inscripción registral, con facultad para contestar observaciones, otorgar escrituras complementarias, de modificación, incluso de la denominación social, depositar fondos, retirarlos en las instituciones bancarias correspondientes, firmar recibos, interponer y sostener recursos, cobrar y retirar fondos, otorgar toda clase de constancias, hacer gestiones y percibir depósitos y, en general, realizar cuantos más actos, gestiones y diligencias fueren conducentes para el mejor desempeño del presente que podrán sustituir. **TRANSFERENCIAS DE LOS APORTES NO DINERARIOS. CRÉDITO APORTADO:** Atento que de acuerdo con el artículo 41 de la ley 19550 la sociedad se considera cesionaria del crédito por la sola constancia en el contrato social, el aporte ha quedado debidamente integrado. Sin perjuicio de ello, el socio aportante se compromete a notificar por acta notarial la transferencia del crédito por aporte a la sociedad, a la deudora cedida, dentro de tercero día de la fecha de hoy y hasta la concurrencia del importe aportado. Atento que las facturas se pagan dentro de los sesenta días de la fecha de emisión, si a esa fe-

cha no se hubiere procedido al pago por la deudora, el aportante se obliga a aportar la suma de dinero comprometida, o sea, la cantidad de \$ 40.000 dentro de los 30 días siguientes al vencimiento de los 60 indicados. La sociedad queda autorizada a cobrar y percibir el importe total de la factura, acreditando el excedente resultante en la cuenta particular del socio aportante. El socio aportante responde por la legitimidad y existencia del crédito cedido. Como consecuencia de la integración de su aporte, el aportante recibe los certificados accionarios correspondientes a su participación, los que serán canjeados por los títulos después de inscripta la sociedad. BIEN INMUEBLE APORTADO: 1) Gustavo Andrés DALESSANDRO transmite a título de aporte, en propiedad, a favor de NOTARIAL S. A. una finca ubicada en la calle AMENÁBAR número DOS MIL CIENTO CUARENTA, entre las de Juramento y Mendoza, edificada en lote de terreno que según sus antecedentes se designa como lote siete de la manzana cuatro h. y tiene ocho metros sesenta y seis centímetros de frente al Nord Este, por donde linda con la calle Amenábar, igual medida en su contrafrente, al Sud Oeste, donde linda con el lote dieciocho de la misma manzana, veintisiete metros cuarenta y cuatro centímetros en su costado al Sud Este, donde linda con el lote seis, y veintisiete metros cuarenta y dos centímetros en su otro costado al Nord Oeste, donde linda con el lote ocho de la misma manzana. NOMENCLATURA CATASTRAL: Circunscripción: 18, Sección: 4, Manzana: 28, Parcela: 7. 2) REALIZAN esta transmisión por el importe total de PESOS SESENTA MIL, que el transmitente recibe totalmente en certificados accionarios por igual valor de la sociedad constituida por este acto, denominada NOTARIAL S. A., y que serán canjeados por los títulos correspondientes una vez inscripta la sociedad, otorgándose recibo. 3) Como consecuencia de lo expuesto el aportante transmite a la sociedad que se constituye por este acto todos los derechos de posesión y dominio que sobre el inmueble relacionado tenía, obligándose a responder por evicción, saneamiento y vicios redhibitorios conforme a derecho, siendo de su cuenta y cargo el pago de todos los impuestos, tasas y contribuciones que graviten sobre el inmueble hasta el día de la entrega de la posesión. A SU VEZ, Graciela Liliana FIORE expresa el asentimiento determinado por el artículo 1277 del Código Civil con esta aportación. IMPUESTA por su parte la sociedad constituida por este acto, a través de su representante legal, quien pese a ser el mismo aportante cumple con la obligación legal de aceptar la transmisión del aporte comprometido en el acto fundacional de la sociedad, presta su conformidad y aceptación, AGREGANDO: a) que se encuentra en posesión de lo adquirido por tradición efectuada antes de este acto, libre de ocupante e inquilino, b) que a partir del día de la fecha la sociedad toma a su cargo el pago de todos los impuestos, tasas y contribuciones que gravan el inmueble. 4) YO EL NOTARIO AUTORIZANTE HAGO CONSTAR: I. Pertenece al aportante el dominio del inmueble transmitido por compra que hizo a Rubén Oscar González, por escritura del 7 de mayo de 1991 pasada ante mí al folio 347 del Registro a mi cargo, inscripta en el Registro de la Propiedad el 28 de mayo de 1991 en Matrícula F. R. 18-13267. II. CON EL CERTIFICADO expedido por el Registro de la Propie-

dad con fecha 8 de noviembre de 1999, bajo números 454.687 (inhibiciones) y 454.686 (dominio) que agrego, RESULTA: Que por el nombre del transmitente no aparecen inhibiciones anotadas a su nombre, que el dominio consta en la forma relacionada y no reconoce embargo, hipoteca ni otro derecho real. III. CON LOS CERTIFICADOS ADMINISTRATIVOS, solicitados a la Dirección General de Rentas de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires y a Obras Sanitarias de la Nación, que se agregan, resulta que una vez liberados no resultará deuda líquida o exigible. Cualquier reajuste ulterior o retroactivo que los organismos liquiden sobre el inmueble no responsabiliza al autorizante y debe ser abonado, por el aporte si es anterior a la entrega de la posesión o por la sociedad constituida si es posterior a ella. IV. El inmueble aportado tiene partida 433.567 y valuación fiscal vigente de \$ 34.567. V. Se retiene al aportante la suma de \$ 900 en concepto de impuesto a la transferencia onerosa de inmuebles. VI. No corresponde presentar formulario 381 a la Dirección General Impositiva. LEO a los comparecientes quienes, así la otorgan y firman por ante mí doy fe.

b) Modelo de escritura

ESCRITURA NÚMERO: SETECIENTOS NOVENTA Y NUEVE. SUSTITUCIÓN Y RESTITUCIÓN DE APOORTE DE BIEN REGISTRABLE. NOTARIAL S. A. a favor de Gustavo Andrés DALESSANDRO. _____.

En la Ciudad de Buenos Aires, Capital de la República Argentina, a los veintiocho días del mes de diciembre de mil novecientos noventa y nueve, ante mí: DOCTOR NORBERTO RAFAEL BENSEÑOR, Notario Titular del Registro 819, COMPARECEN: Gustavo Andrés DALESSANDRO, argentino, nacido el 8 de marzo de 1971, casado en primeras nupcias con Graciela Liliana Fiore, documento nacional de identidad 22.110.222, empresario, (CUIL 20-22110222-4), domiciliado en la calle Tres de Febrero 1890 de Capital Federal, Diego Martín DALESSANDRO, argentino, nacido el 17 de octubre de 1975, soltero, empresario, documento nacional de identidad 24.957.113, (CUIT 20-24957113-0), domiciliado en la calle Olleros 1717 piso 11 A de la Capital Federal y Juan Martín IPARRAGUIRRE, argentino, nacido el 18 de enero de 1965, casado en primeras nupcias con Mariana Inés Garrido, empresario, documento nacional de identidad 17.695.634, (CUIT 20-17.695.634-5), domiciliado en la Avenida Cabildo 1645 piso 3 A de la Capital Federal, todos son mayores de edad, personas de mi conocimiento, doy fe, así como que INTERVIENEN por sí, como fundadores de la sociedad denominada “NOTARIAL S. A.,” constituida por escritura pasada ante mí el 18 de noviembre de 1999, al folio 2348 de este mismo Registro, la cual se encuentra pendiente de inscripción y de cuyo acto fundacional surge que Gustavo Andrés DALESSANDRO es *Presidente del Directorio* en ejercicio de la representación legal y EXPONEN: PRIMERO: Que por escritura pasada ante mí el 18 de noviembre de 1999, al folio 2348 de este mismo Registro se constituyó “NOTARIAL S. A.” con un capital de \$ 120.000. El capital indicado fue integrado entre otros bienes con el aporte de un bien inmueble propiedad de Gustavo Andrés DALESSANDRO ubica-

do en AMENÁBAR número DOS MIL CIENTO CUARENTA, entre las de Juramento y Mendoza. Este bien fue transmitido en el propio acto fundacional a favor de la sociedad constituida, practicándose la correspondiente inscripción registral a tenor de lo dispuesto en el artículo 38 de la ley 19550. SEGUNDO: Atento que todos los fundadores han coincidido que no resulta conveniente para la sociedad la aportación del inmueble citado por medio de esta escritura, ni tampoco el valor asignado al mismo, resuelven modificar, por unanimidad, el cuadro de integración del capital social, aceptando y disponiendo que Gustavo Andrés DALESSANDRO sustituya el aporte del bien inmueble relacionado, efectuado en la suma de \$ 60.000, por aporte dinerario consistente en la suma de PESOS SESENTA MIL, que se integran en un veinticinco por ciento en este acto, al contado, y el resto dentro del término máximo de dos años, sin perjuicio de la atribución que se reserva el Directorio de la integración del saldo adeudado con antelación, notificando tal decisión con un preaviso de sesenta días a la fecha de efectuarlo. TERCERO: Ejecutando la resolución adoptada, Gustavo Andrés DALESSANDRO aporta la cantidad de \$ 60.000 en dinero en efectivo, integrando la suma de \$ 15.000 en este acto. CUARTO: Consecuentemente, NOTARIAL S. A. restituye a Gustavo Andrés DALESSANDRO el dominio de una finca ubicada en la calle AMENÁBAR número DOS MIL CIENTO CUARENTA, entre las de Juramento y Mendoza, edificada en lote de terreno que según sus antecedentes se designa como lote siete de la manzana cuatro h. y tiene ocho metros sesenta y seis centímetros de frente al Nord Este, por donde linda con la calle Amenábar, igual medida en su contrafrente, al Sud Oeste, donde linda con el lote dieciocho de la misma manzana, veintisiete metros cuarenta y cuatro centímetros en su costado al Sud Este, donde linda con el lote seis, y veintisiete metros cuarenta y dos centímetros en su otro costado al Nord Oeste, donde linda con el lote ocho de la misma manzana. NOMENCLATURA CATASTRAL: Circunscripción: 18, Sección: 4, Manzana: 28, Parcela: 7. 2) REALIZAN esta transmisión por el importe total de PESOS SESENTA MIL que la sociedad constituida declara haber satisfecho con la restitución de los certificados accionarios oportunamente entregados, y el canje por sustitución de aporte instrumentado por este acto y del cual se ha recibido parte de la integración, confeccionándose nuevos certificados accionarios, por todo lo cual se otorga recibo y carta de pago. 3) Como consecuencia de lo expuesto, la sociedad transmite a favor de Gustavo Andrés DALESSANDRO todos los derechos de posesión y dominio que sobre el inmueble relacionado tenía, obligándose a responder por evicción, saneamiento y vicios redhibitorios conforme a derecho, siendo de su cuenta y cargo el pago de todos los impuestos, tasas y contribuciones que graviten sobre el inmueble hasta el día de la entrega de la posesión. IMPUESTA por su parte el socio aportante a título personal, presta su conformidad y aceptación, AGREGANDO: a) que se encuentra en posesión de lo adquirido por tradición efectuada antes de este acto, libre de ocupante e inquilino, b) que a partir del día de la fecha la sociedad toma a su cargo el pago de todos los impuestos, tasas y contribuciones que gravan el inmueble. 4) YO EL NOTARIO AUTORIZAN-

TE HAGO CONSTAR: I. PERTENECE a la sociedad el dominio del inmueble transmitido por aporte de capital que le hizo Gustavo Andrés DALESSANDRO, por escritura del 18 de noviembre de 1999 pasada ante mí al folio 2348 del Registro a mi cargo, inscrita en el Registro de la Propiedad el 28 de noviembre de 1999 en Matrícula F. R. 18-13267, artículo 38 ley 19550. II. CON EL CERTIFICADO expedido por el Registro de la Propiedad con fecha 20 de diciembre de 1999, bajo números 459.788 (inhibiciones) y 459.787 (dominio) que agrego, RESULTA: Que por el nombre del transmitente no aparecen inhibiciones anotadas a su nombre, que el dominio consta en la forma relacionada y no reconoce embargo, hipoteca ni otro derecho real. III. CON LOS CERTIFICADOS ADMINISTRATIVOS, solicitados a la Dirección General de Rentas de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires y a Obras Sanitarias de la Nación, que se agregan, resulta que una vez liberados no resultará deuda líquida o exigible. Cualquier reajuste ulterior o retroactivo que los organismos liquiden sobre el inmueble no responsabiliza al autorizante y debe ser abonado, por el aporte si es anterior a la entrega de la posesión o por la sociedad constituida si es posterior a ella. IV. El inmueble restituido tiene partida 433.567 y valuación fiscal vigente de \$ 34.567. V. La sociedad tiene CUIT provisorio 33-11455677-9, VI. Se retiene a la sociedad la suma de \$ 1.800 en concepto de retención de impuesto a las ganancias. VII. No corresponde presentar formulario 381 a la Dirección General Impositiva. LEO a los comparecientes quienes, así la otorgan y firman por ante mí doy fe.

c) Modelo de escritura

ESCRITURA NÚMERO: SETECIENTOS NOVENTA Y NUEVE. ACUERDO UNÁNIME DE RESOLUCIÓN SOCIAL. RESTITUCIÓN DE APORTES. NOTARIAL S. A. a favor de Gustavo Andrés DALESSANDRO y otros. ————. En la Ciudad de Buenos Aires, Capital de la República Argentina, a los veintiocho días del mes de diciembre de mil novecientos noventa y nueve, ante mí: DOCTOR NORBERTO RAFAEL BENSEÑOR, Notario Titular del Registro 819, COMPARECEN: Gustavo Andrés DALESSANDRO, argentino, nacido el 8 de marzo de 1971, casado en primeras nupcias con Graciela Liliana Fiore, documento nacional de identidad 22.110.222, empresario, (CUIL 20-22110222-4), domiciliado en la calle Tres de Febrero 1890 de Capital Federal, Diego Martín DALESSANDRO, argentino, nacido el 17 de octubre de 1975, soltero, empresario, documento nacional de identidad 24.957.113, (CUIT 20-24957113-0), domiciliado en la calle Olleros 1717 piso 11 A de la Capital Federal y Juan Martín IPARRAGUIRRE, argentino, nacido el 18 de enero de 1965, casado en primeras nupcias con Mariana Inés Garrido, empresario, documento nacional de identidad 17.695.634, (CUIT 20-17.695.634-5), domiciliado en la Avenida Cabildo 1645 piso 3 A de la Capital Federal, todos son mayores de edad, personas de mi conocimiento, doy fe, así como que INTERVIENEN por sí, como fundadores de la sociedad denominada “NOTARIAL S. A.,” constituida por escritura pasada ante mí el 18 de noviembre de 1999, al folio 2348 de este mismo Registro, la cual se encuentra pendiente de inscripción y

de cuyo acto fundacional surge que Gustavo Andrés DALESSANDRO es *Presidente del Directorio* en ejercicio de la representación legal y EXPONEN: PRIMERO: Que por escritura pasada ante mí el 18 de noviembre de 1999, al folio 2348 de este mismo Registro, se constituyó “NOTARIAL S. A.” con un capital de \$ 120.000, la cual se encuentra todavía en proceso de registración. Atento que todos los fundadores han coincidido que no resulta conveniente para los intereses de los mismos finalizar la efectiva inscripción de la sociedad, RESUELVEN por unanimidad RESOLVER totalmente el acuerdo de constitución de NOTARIAL S. A. desistiendo de los trámites de conformación administrativa e inscripción registral de la misma, por lo cual restituirán la totalidad de los aportes recibidos quedando totalmente concluidas las operaciones iniciadas. SEGUNDO: El capital indicado fue integrado, parte en dinero en efectivo, parte con el aporte de un crédito y el resto con el aporte de un bien inmueble propiedad de Gustavo Andrés DALESSANDRO ubicado en AMENÁBAR número DOS MIL CIENTO CUARENTA, entre las de Juramento y Mendoza. Este bien fue transmitido en el propio acto fundacional a favor de la sociedad constituida, practicándose la correspondiente inscripción registral a tenor de lo dispuesto en el artículo 38 de la ley 19550. TERCERO: Como consecuencia de la resolución adoptada, la sociedad restituye a Juan Martín IPARRAGUIRRE la suma de PESOS CINCO MIL, correspondiente a la suma efectivamente integrada por el aporte de dinero en efectivo que se comprometió en el acto fundacional, otorgando por esa suma suficiente recibo y carta de pago. TAMBIÉN la sociedad restituye a Diego Martín DALESSANDRO la suma de PESOS CUARENTA MIL que esta entidad recibió en un aporte de crédito que efectivamente percibió la sociedad con anterioridad a este acto, otorgando el nombrado socio recibo por tal importe. La sociedad declara por su parte recibir simultáneamente los certificados accionarios oportunamente emitidos, los que son cancelados en este acto. FINALMENTE NOTARIAL S. A., sociedad actualmente en formación, restituye a Gustavo Andrés DALESSANDRO una finca ubicada en la calle AMENÁBAR número DOS MIL CIENTO CUARENTA, entre las de Juramento y Mendoza, recibiendo el certificado provisorio de acciones que oportunamente emitiera, el cual es cancelado en este acto. Todos los fundadores dejan constancia de que: a) han abonado con fondos personales y en proporción al capital aportado en la constitución de la sociedad todos los gastos y honorarios derivados de la fundación de la sociedad, b) que la sociedad durante el período fundacional no realizó actos relativos al objeto social, no generando operaciones ni actos de ninguna naturaleza, c) que nada más tienen que reclamarse entre sí con motivo de la fundación de la sociedad y las restituciones de los aportes, d) que cualquier reclamo ulterior o futuro que se efectúe con motivo de la constitución de la sociedad o la responsabilidad superviviente o sobreviviente de ésta, será soportada por todos los fundadores en proporción a sus aportaciones y hasta el límite de lo comprometido en la escritura de constitución social. CUARTO: I. A FIN de ejecutar la restitución del bien aportado originariamente, NOTARIAL S. A., actualmente en formación, RESTITUYE a Gustavo Andrés DALESSANDRO una finca ubica-

da en la calle AMENÁBAR número DOS MIL CIENTO CUARENTA, entre las de Juramento y Mendoza, edificada en lote de terreno que según sus antecedentes se designa como lote siete de la manzana cuatro h. y tiene ocho metros sesenta y seis centímetros de frente al Nord Este, por donde linda con la calle Amenábar, igual medida en su contrafrente, al Sud Oeste, donde linda con el lote dieciocho de la misma manzana, veintisiete metros cuarenta y cuatro centímetros en su costado al Sud Este, donde linda con el lote seis, y veintisiete metros cuarenta y dos centímetros en su otro costado al Nord Oeste, donde linda con el lote ocho de la misma manzana. NOMENCLATURA CATASTRAL: Circunscripción: 18, Sección: 4, Manzana: 28, Parcela: 7. II. REALIZAN esta transmisión por el importe total de PESOS SESENTA MIL que la sociedad constituida declara haber satisfecho con la restitución de los certificados accionarios oportunamente entregados, que también son cancelados, por todo lo cual se otorga recibo. III) Como consecuencia de lo expuesto, la sociedad transmite a favor de Gustavo Andrés DALESSANDRO todos los derechos de posesión y dominio que sobre el inmueble relacionado tenía. IMPUESTO por su parte el adquirente, presta su conformidad y aceptación, AGREGANDO: a) que se encuentra en posesión de lo adquirido por tradición efectuada antes de este acto, libre de ocupante e inquilino, b) que toma a su cargo la totalidad de los impuestos, tasas y contribuciones que graviten sobre el inmueble, aunque fueren anteriores a la fecha de hoy, c) que exime a la sociedad transmitente de la obligación de responder por evicción, saneamiento y vicios redhibitorios. TODOS LOS COMPARECIENTES requieren la instrumentación de la presente escritura de acuerdo con lo que dispone el artículo 5 de la ley 22427, solidarizándose el adquirente con las deudas existentes del inmueble por impuestos, tasas y contribuciones. IV) YO EL NOTARIO AUTORIZANTE HAGO CONSTAR: 1) PERTENECE a la sociedad el dominio del inmueble restituido, por aporte de capital que le hizo Gustavo Andrés DALESSANDRO, por escritura del 18 de noviembre de 1999 pasada ante mí al folio 2348 del Registro a mi cargo, inscrita en el Registro de la Propiedad el 28 de noviembre de 1999 en Matrícula F. R. 18-13267, artículo 38 ley 19550. 2) CON EL CERTIFICADO expedido por el Registro de la Propiedad con fecha 20 de diciembre de 1999, bajo números 459.788 (inhibiciones) y 459.787 (dominio) que agrego, RESULTA: Que por el nombre del transmitente no aparecen inhibiciones anotadas a su nombre, que el dominio consta en la forma relacionada y no reconoce embargo, hipoteca ni otro derecho real. 3) El inmueble restituido tiene partida 433.567 y valuación fiscal vigente de \$ 34.567. 4) La sociedad tiene CUIT provisorio 33-11455677-9. 5) No se retiene a la sociedad en formación suma alguna por impuesto a las ganancias, atento que la consulta practicada a la Dirección General Impositiva sobre esta operación no arroja retención, emitiéndose el correspondiente certificado que se agrega. 6) No corresponde presentar formulario 381 a la Dirección General Impositiva. LEO a los comparecientes quienes, así la otorgan y firman por ante mí hoy fe.

Bibliografía temática especializada del autor:

BENSEÑOR, Norberto Rafael

- “Aporte de bienes registrables a sociedades mercantiles en formación”, *E. D.*, t. 90, pág. 13.
- “Aspectos derivados de la contratación de las sociedades mercantiles durante el íter constitutivo”, *I Congreso de Derecho Societario*, págs. 536 y ss.
- “Sociedades Mercantiles en formación”, *Revista Notarial* 865, pág. 286.
- *Capacidad de la sociedad no constituida regularmente para adquirir bienes registrables. Doctrina societaria*, Errepar, t. II, pág. 357.
- “Necesidad de efectuar sustanciales modificaciones al régimen de la irregularidad societaria”. Ponencia presentada junto con Ricardo A. NISSEN. *VII Congreso Argentino de Derecho Societario y III Congreso Iberoamericano de Derecho Societario y de la Empresa (UADE)*, t. I, pág. 43.