

**BRANDI TAIANA, MARITEL M.:**  
TRANSMISIÓN DE INMUEBLES DE  
TITULARIDAD DE UNA SOCIEDAD  
CUYA INSCRIPCIÓN REGISTRAL HA  
SIDO CANCELADA

**CARMINIO CASTAGNO, JOSÉ  
CARLOS:**  
ALGUNAS PRECISIONES ACERCA DE  
LAS "INTERVENCIONES EXTRAPRO-  
TOCOLARES" Y DEL RESPECTIVO  
"LIBRO DE REGISTRO"

**SING, JOSÉ VÍCTOR:** EL DOCUMEN-  
TO O EXPEDIENTE JUDICIAL COMO  
SUSTENTO DEL ACTO NOTARIAL



# TRANSMISIÓN DE INMUEBLES DE TITULARIDAD DE UNA SOCIEDAD CUYA INSCRIPCIÓN REGISTRAL HA SIDO CANCELADA\*

Por **Maritel M. Brandi Taiana**

I) Antecedentes necesarios para la acotación de la problemática

a) Disolución de la sociedad

Como punto de partida, comenzaremos por señalar que adherimos a la postura del Dr. Zaldívar<sup>1</sup> y del escribano Benseñor<sup>2</sup> respecto de que la disolución de una sociedad supone un momento, no un estado, en el que se pone fin a la actividad social desarrollada en torno a la consecución del objeto social convenido en sus estatutos y se abre el proceso liquidatorio.

b) La liquidación

Tal y como claramente lo establece el artículo 101 de la ley 19550: “la sociedad en liquidación conserva su personalidad a ese efecto...” Esto determina dos consecuencias importantes a tener en cuenta: a) durante el proceso liquidatorio subsiste su personalidad jurídica; b) si bien, como señala la escribana

---

\*Especial para *Revista del Notariado* sobre la base de una ponencia presentada en el XI Congreso Nacional de Derecho Registral de Bariloche, octubre 1999.

(1) ZALDÍVAR, “Cuadernos de Derecho Societario”, t. III, vol. 4º, pág. 249, citado por SASOT BETES-SASOT, *Sociedades Anónimas - Constitución, modificación y extinción*, pág. 309, Ed. Ábaco, Buenos Aires, 1982.

(2) BENSEÑOR, Norberto, *Revista del Notariado* N° 813, pág. 399, año 1988.

María Acquarone<sup>3</sup>, tal personalidad es plena, existe, en los términos del Dr. Butty y del escribano Benseñor<sup>4</sup>, una mutación o metamorfosis en el objeto social como consecuencia de la disolución de la entidad, lo que lleva a limitar su actuación. La sociedad deberá dejar de desarrollar una actividad productiva para desarrollar una actividad específicamente liquidatoria. En estos términos se comprende la acotación que dispone el citado artículo al indicar: “a ese efecto”.

El proceso de liquidación está encaminado básicamente a la realización del activo, la cancelación del pasivo y la distribución del remanente, si lo hubiere.

Conforme lo dispone el artículo 109 de la Ley de Sociedades Comerciales, los liquidadores de la sociedad en liquidación deberán confeccionar un balance final y un proyecto de distribución que presentarán para su aprobación a la asamblea, reunión de socios u órgano de gobierno pertinente, según el tipo social de que se trate.

#### c) Conclusión del proceso liquidatorio

A partir del estadio descripto, podemos encontrar, principalmente, dos importantes corrientes doctrinarias respecto al momento en que concluye tal proceso liquidatorio.

Según una postura, en la que se enrolan Rousseau, Hémard-Terré-Mabilat, entre otros autores, la aprobación del balance final y del proyecto de distribución presentados por los liquidadores marca el final de este proceso.

Para otra postura, que sostienen autores como Sasot Betes-Sasot, Nissen, Zaldívar, Benseñor, entre otros, y en la que nosotros nos enrolamos, *el proceso liquidatorio termina con la cancelación de la inscripción registral de la sociedad, momento a partir del cual, la misma habrá dejado de existir.*

#### d) Fundamentos de la solución elegida

En nuestra opinión, hay pautas que nos permiten sostener decididamente nuestra propuesta.

Por un lado, no quedan dudas de que, en la práctica, al momento de efectivizarse la cancelación de la inscripción registral, la persona legitimada para solicitarla será el liquidador o la comisión liquidadora designados. Si esto es así, y toda vez que el liquidador debe rendir cuentas de su gestión, parece evidente que el ente societario a quien representa existe aún en ese momento, en tanto si no hay sociedad, no hay liquidador ni asamblea ni socios, ni mucho menos aún rendición de cuentas. Todos estos elementos existen en tanto exista sociedad.

Por otro lado, *sostenemos que determinadas pautas jurídicas que se aplican*

(3) ACQUARONE, María T., “Disolución social con especial referencia a la transmisión inmobiliaria a los socios en virtud de la liquidación del remanente”, pág. 88, *Doctrina societaria y concursal*, t. III, Errepar, mayo 1990-1991.

(4) BENSEÑOR, Norberto, op. cit.

*respecto de las personas físicas son, definitivamente, aplicables respecto de las personas jurídicas.*

Nos permitimos establecer esta analogía entre personas físicas y personas jurídicas toda vez que entendemos que, en definitiva, **las personas físicas en el ámbito del derecho son simplemente personas jurídicas individuales por contraposición a las personas jurídicas colectivas.** Consideramos que, si bien normalmente se indentifica a las personas humanas con el lugar que el ordenamiento jurídico les da en tanto sujeto de derecho, no es menos cierto que su existencia jurídica y las consecuentes regulaciones legales que a ella se le aplican son independientes de su existencia corporal en sí. Las personas jurídicas individuales existen para el derecho independientemente de su materialización real y corporal.

Adhiriendo a la postura de Sasot Betes-Sasot<sup>5</sup>, podemos decir que, así como el fallecimiento de una persona física es una situación de hecho que obviamente no está sometida a la existencia de la partida de defunción correspondiente, en el ámbito de las personas jurídicas, la cancelación de la inscripción registral hace las veces de partida de defunción. **Estos documentos marcan un momento a partir del cual ha quedado jurídicamente comprobada la muerte de la persona física/persona jurídica individual o persona jurídica colectiva, según el caso.** Esto es así ya que, respecto de las personas jurídicas, si bien esta cancelación no cambia el hecho de que la sociedad, entre otras cosas, ya no tenga patrimonio, por ejemplo, y por lo tanto le sea imposible continuar su vida, resulta indispensable como punto final concreto y claro a partir del cual la sociedad no existe más y, en nuestro criterio, al igual que ocurre con las personas físicas, no hay posibilidad alguna de revivirla.

Estas reflexiones nos llevan a sostener que, como sugiere el escribano Raúl García Coni, *no pueden considerarse las inscripciones en el Registro Público de Comercio como constitutivas o declarativas, toda vez que en tal Registro no se inscriben derechos, sino simplemente documentos* cuya publicidad fundamentalmente permite la protección de los terceros interesados de buena fe y cierto control estatal.

Tal vez ha llegado el momento de dejar de relacionar, como recurrentemente hacemos, la actividad registral que despliega la Inspección General de Justicia con la que realiza el Registro de la Propiedad Inmueble y comenzar a estudiar la posibilidad de relacionarla jurídicamente con la actividad que se lleva a cabo en el Registro del Estado Civil y Capacidad de las Personas. De todas maneras, esta sugerencia requiere, sin duda, un análisis más exhaustivo del que podemos realizar en el marco de estas notas.

(5) SASOT BETES-SASOT, op. cit.

II) Problemática que nos convoca: Aparición de bienes, deudas y créditos de la sociedad después de aprobado el balance final y el proyecto de distribución del remanente

Siguiendo los lineamientos que planteamos en el punto anterior, debemos considerar a este respecto dos hipótesis distintas: a) que los bienes, deudas y créditos aparezcan antes de cancelada la inscripción registral, o b) que aparezcan con posterioridad.

a) Aparición de bienes, deudas y créditos antes de cancelada la inscripción

En el primer caso, consideramos que siempre corresponderá a los liquidadores hacer frente a la nueva situación. Se deberá reabrir el balance final y planificar un nuevo proyecto de distribución, todo lo cual deberá ser presentado a la aprobación de la asamblea.

Si esta aparición tuviera su origen en una conducta maliciosa o dolosa de los liquidadores, claramente ellos responderán solidaria e ilimitadamente por los perjuicios que su actuar hubiera podido generar.

Procede la responsabilidad descripta más allá de la responsabilidad que los liquidadores pudieran imputar a alguno/s o todos los socios en caso de que esta situación se hubiera ocasionado por algún ocultamiento del que fueran responsables los socios por un actuar fraudulento respecto de los liquidadores. Situación esta, tal vez, no muy común, pero que podría llegar a darse, máxime en los casos en que los liquidadores no son socios.

En todos estos supuestos, corresponderá actuar al amparo de la legislación y de la amplia jurisprudencia que es prácticamente unánime.

b) Aparición de bienes, deudas y créditos en dos situaciones muy particulares: 1) cuando la aparición de estos bienes, deudas y créditos se produce una vez cancelada la inscripción registral de la sociedad; o 2) cuando, si bien en el balance final y en el proyecto de distribución se ha contemplado la existencia, por ejemplo, de determinados bienes, la adjudicación correspondiente no ha sido efectivizada durante el proceso liquidatorio y se ha procedido a la cancelación de la inscripción registral

Acotaremos nuestro análisis específicamente al campo inmobiliario, toda vez que es el que especialmente preocupa al notariado. Sin embargo, analógicamente, los mismos criterios que expondremos resultarán de aplicación respecto de bienes muebles, deudas y créditos.

De acuerdo con los fundamentos expuestos en el apartado I), consideramos que, una vez cancelada la inscripción, la sociedad no existe.

En este punto es donde la doctrina encuentra uno de los temas más candentes de discusión.

El Dr. Halperín sostiene que, llegados a este punto, corresponde reabrir la

liquidación, y los que otrora fueran liquidadores de la entidad serán los legitimados para otorgar los actos que resulten menester en nombre de la sociedad.

En este sentido, nosotros consideramos que, cuando la sociedad ha muerto, al igual que sucede con las personas físicas, no puede revivir y, en consecuencia, los socios y los liquidadores ya no existen, con lo que **no hay órgano que pueda reabrir el proceso liquidatorio y, mucho menos, que se encuentre legitimado para tomar decisión alguna en nombre de quien no existe.**

Creemos, por lo tanto, que si, por ejemplo, un sujeto se presentara en la notaría aduciendo su carácter de liquidador de una sociedad cuya inscripción registral ha sido cancelada y quisiera otorgar una escritura cotraslativa de dominio a alguno de los ex socios, a título de adjudicación, o a un tercero con motivo, por ejemplo, del pago de alguna deuda de la sociedad, no podríamos justificar de manera alguna su legitimación para actuar. Sostenemos que esto es así aun para el caso en que, en vida de la sociedad, durante su proceso liquidatorio, se hubiera determinado la adjudicación de determinado inmueble a un socio sin haberse hecho efectiva. Si no hay sociedad, no hay órgano que la represente. De todas maneras, rescatamos la importancia del comentario que formulara la Dra. Medina, asesora notarial en la Inspección General de Justicia de la Capital Federal, respecto de la solución propuesta por el escribano Max Sandler frente a un caso como el que hemos planteado en último término: *la idea sería que los socios, antes de proceder a la cancelación de la inscripción registral de la entidad, otorguen un poder especial irrevocable y, agregaríamos nosotros, inextinguible, por causa de muerte de la entidad, a favor del liquidador de la misma para que, una vez acaecida su extinción, actúe en su carácter de apoderado a fin de proceder a la adjudicación de los distintos inmuebles, conforme la resolución social adoptada oportunamente.*

Nosotros postulamos que **los bienes que pudieran aparecer como de titularidad de la sociedad una vez concluida su existencia entran en estado de indivisión en cabeza de los ex socios.** En efecto, razonando analógicamente con la situación que surge a partir del fallecimiento de una persona física/persona jurídica individual, los ex socios de “la causante” advienen propietarios individuales de todos los bienes y créditos de la misma. En este supuesto, los otorgantes de una escritura cotraslativa de dominio, a título de adjudicación o en cualquier otro carácter, respecto de un bien inmueble en las circunstancias que analizamos, deberán ser los ex socios de la entidad o sus respectivos herederos si alguno hubiera fallecido y, de ninguna manera, los liquidadores. Creemos, además, que esta solución es la que brinda mayor seguridad jurídica al tráfico comercial y la que se compadece con el ordenamiento normativo en su conjunto.

Si adherimos a esta postura, el punto en cuestión ahora es establecer quién cumple el procedimiento necesario a fin de afirmar quiénes son efectivamente los ex socios y, por lo tanto, los legitimados para concurrir al otorgamiento de la escritura respectiva.

*Consideramos que la solución es un proceso judicial sumarísimo en donde*

*se dicte una declaratoria que haga las veces de declaratoria de herederos en la que se individualicen los sujetos en cuestión.*

Respecto de esto, tenemos dos cuestiones que surgen inminentes: a) el incordio que significa recurrir a los tribunales; y b) llegado el caso, la necesidad o no de publicar los edictos que eventualmente se publican en un juicio sucesorio.

Con relación al primer punto, es nuestra opinión que, si es tarea notarial velar por la existencia y circulación de títulos perfectos, la solución propuesta genera la mayor claridad y seguridad al respecto, toda vez que serían títulos inobjetables desde todo punto de vista y no dependerían de una u otra postura doctrinaria que, llegado el caso, pudiera ser discutible. Por otra parte, son pocos los casos en que estas situaciones se generan y, por lo tanto, tal vez justificarían el esfuerzo excepcional de recurrir al fallo judicial.

En punto a la segunda cuestión planteada, creemos que, analógicamente, la publicación edictal procede en las sucesiones *ab intestato*, pero no así en las testamentarias en donde, en principio, se conocen los herederos. Con igual criterio, podría decirse que los ex socios resultan perfectamente individualizables no haciéndose necesaria publicación especial alguna, máxime teniendo en cuenta que la posibilidad de conocerlos es aún más certera que la de asegurar, en una sucesión testamentaria, que los herederos son únicamente quienes surgen del testamento. Tal vez podría contemplarse la conveniencia de la publicación edictal en aras de proteger aún más el derecho de los eventuales acreedores pero, de todas maneras, no consideramos que resulte absolutamente necesario.

En el trabajo de la escribana María Acquarone ya citado, ella sostiene con gran claridad que, durante el proceso de liquidación, no puede sostenerse que los bienes sociales estén en un estado de indivisión, puesto que la sociedad y los socios son personas distintas. No hay identidad alguna entre ellos. Esto, indudablemente, es así. En este sentido, nosotros sostenemos que el estado de indivisión se produce a la muerte de la sociedad, no mientras ella aún existe y, al igual que los herederos continúan la persona del causante a su muerte, una vez extinta la sociedad, los que fueron socios, despojados de su condición de tales, vendrán a “sucederla”.

Cabe destacar, a esta altura de nuestras reflexiones, que se plantea aquí uno de los conflictos que normalmente se producen en el ámbito del Derecho Comercial: en definitiva, debemos elegir entre la mayor celeridad que demanda el tráfico mercantil, lo que nos llevaría a adoptar una postura como la propuesta por el Dr. Halperín, y la mayor seguridad jurídica que persigue la otra postura a la que nosotros adherimos. De todas maneras, sostenemos que, se decida en pos de una postura o de otra, este tema debe tener un tratamiento legislativo expreso que clarifique la situación.

### III) Situación de los acreedores

Respecto de los eventuales acreedores de la extinta sociedad que no hubieran sido satisfechos oportunamente, debemos considerar distintos supuestos.



Como punto de partida, nos parece importante destacar las observaciones realizadas por el juez Eduardo Favier Dubois (h)<sup>6</sup> cuando sostiene que en nuestra legislación comercial no se prevé un mecanismo adecuado de protección a los acreedores de la sociedad en el proceso liquidatorio, en los casos en que se efectúa la distribución total del remanente.

*De lege ferenda* proponemos que se extienda la aplicación de los mecanismos publicitarios que la ley 19550 dispone para la distribución parcial del remanente en su artículo 107 que remite, en definitiva, al artículo 83, inciso 3º, a los supuestos de distribución total. Esto permitiría una mejor protección de los terceros y disminuiría seriamente la posibilidad de conflictos posteriores a la cancelación de la inscripción registral de la entidad con relación a los acreedores impagos.

Consideraremos ahora los distintos supuestos que pueden suscitarse en el punto que tratamos.

Si durante el proceso liquidatorio los liquidadores y/o socios hubieran actuado con dolo o malicia en el ocultamiento de bienes o deudas, adherimos a la postura de la escribana María Acquarone en tanto consideramos que el procedimiento será anulable y de nulidad relativa en tanto busca la protección de los acreedores, por lo que se trata de un acto confirmable. Claro está que, luego de la cancelación de la inscripción registral, según nuestro criterio, la subsanación del acto estará a cargo de los ex socios. En este supuesto, los ex liquidadores serán responsables solidarios e ilimitados frente a los daños y perjuicios inferidos contra los acreedores, sin perjuicio de la acción que aquéllos pudieran tener contra los ex socios, si fuera el caso, los que también deberían, en principio, responder solidaria e ilimitadamente, en tanto no podrían ampararse en la responsabilidad limitada que pudiera corresponderles conforme el tipo social de la entidad que conformaban, en la realización de actos fraudulentos.

Si los liquidadores y/o socios no conocieron ni hubieron de haber conocido la existencia de tales bienes y deudas durante el proceso liquidatorio, la subsanación estará igualmente a cargo de los ex socios en los mismos términos ya planteados, pero la responsabilidad de éstos estará limitada de la siguiente manera: a) respecto de los ex liquidadores, en principio, de haber actuado dentro de las facultades que la actividad liquidatoria les permite, tal vez estarían exentos de responsabilidad alguna; b) respecto de los ex socios, en principio, responderán por los daños y perjuicios ocasionados a los acreedores dentro de las limitaciones propias que oportunamente les correspondieran según el tipo societario de la entidad a la que pertenecían. De todas maneras, estos lineamientos básicos dependerán del caso particular y deberá tenerse en cuenta especialmente la diligencia de los acreedores respecto de su crédito, lo que podría, eventualmente, limitar aún más la responsabilidad de los ex socios.

---

(6) FAVIER DUBOIS (h), Eduardo M., “Los socios y los terceros frente a la disolución y liquidación de la sociedad”, *Doctrina societaria y concursal*, Errepar, pág. 212.

## Conclusiones

1) El proceso liquidatorio de una sociedad finaliza con la cancelación de su inscripción registral. Dicha cancelación determina la extinción de la personalidad jurídica de aquella.

2) No corresponde hablar de que tal cancelación sea constitutiva o declarativa, puesto que nos encontramos frente a un Registro que inscribe documentos y no derechos. Por lo tanto, su importancia es publicitaria e implica el cumplimiento del último requisito dispuesto por la ley para finalizar el íter liquidatorio.

3) Respecto de la existencia de las personas jurídicas, resultan aplicables, en términos generales, los mismos criterios jurídicos que se sostienen respecto de las personas físicas, en tanto se considere a éstas últimas como personas jurídicas individuales por oposición a las primeras, que serían colectivas.

4) De conformidad con la legislación vigente, la aparición de bienes, deudas y créditos no considerados en el balance final y proyecto de distribución de la sociedad en liquidación genera inconvenientes al momento de decidir cómo se adjudicarán aquéllos a los ex socios, en especial tratándose de bienes inmuebles en que es precisa la intervención de la actividad notarial. Este problema requiere la consideración de distintos supuestos que tienen punto de partida, básicamente, en la distinción respecto de si ha tenido lugar o no la cancelación de la inscripción registral. En el primer supuesto, la sociedad ya no existe como persona jurídica y todos los bienes que oportunamente le pertenecieron advienen, temporariamente, en propiedad indivisa en cabeza de los que hubieran sido socios de la entidad durante su existencia. En el segundo supuesto, corresponderá a los liquidadores subsanar la situación y la otorgante de cualquier acto respecto de tales bienes, créditos o deudas será la sociedad en liquidación a través de su representante.

5) Respecto de los acreedores, en el caso de que reclamen su crédito con posterioridad a la cancelación de la inscripción registral de la entidad, su tratamiento dependerá de si los liquidadores y/o socios: a) durante el proceso liquidatorio conocían la existencia de tales créditos y actuaron de manera maliciosa o dolosa; b) no conocieron ni hubieron de haber conocido la existencia de los mismos y, en este caso, el tipo de sociedad de la que formaban parte, a fin de determinar los límites de su responsabilidad.

6) En caso de aparición de un bien, deuda o crédito en las condiciones planteadas, creemos que corresponde la intervención judicial en proceso sumarísimo a efectos de que se dicte una declaratoria que individualice claramente a los ex socios, haciendo las veces de “declaratoria de herederos”.

7) *De lege ferenda* proponemos: a) disponer que la normativa de aplicación prevea taxativamente que en el caso planteado deba darse intervención al poder judicial, a fin de evitar posiciones controvertidas llegado el momento; y b) hacer extensivo el mecanismo previsto en la Ley de Sociedades Comerciales para la distribución parcial del remanente durante el proceso liquidatorio a la distribución total del mismo, a fin de proteger con mayor eficacia los intereses de los acreedores de la entidad.