

Escritura de venta. Innecesariedad de acta especial*

Doctrina

La escritura de venta de un inmueble, perteneciente a un complejo urbanístico, propiedad de la sociedad que hizo el emprendimiento, cuyo único objeto fue la realización y comercialización del mismo, es un acto de normal gestión y puede ser otorgado por un apoderado, sin necesidad de un acta especial para la venta.

Antecedentes

Hechos según el consultante:

a. Con fecha 17 de septiembre de 1997 se constituyó Dypsa S. A., con domicilio en Capital Federal y objeto inmobiliario (desarrollista del emprendimiento y vendedora del lote).

b. Con fecha 23 de julio de 1998 el presidente del directorio otorgó un Poder General Amplio de Administración y Disposición a favor de dos personas (*para actuar en forma indistinta*) habiendo mediado acta de directorio especial, decidiendo el apoderamiento.

c. Con fecha 3 de febrero de 2003, uno de los apoderados generales otorgó poder especial a favor de un tercero para que en nombre y representación de Dypsa S. A. otorgue las escrituras de venta de las parcelas, diez, once... a favor de las personas que resulten compradoras..., en esta oportunidad **no** medió

* Dictamen elaborado por la escribana Victoria S. Masri y aprobado por unanimidad por el Instituto de Derecho Comercial el 7 de septiembre de 2004.

acta especial de directorio (*se trata de una sustitución parcial de poder, no prohibida en el apoderamiento original*).

d. Con fecha 11 de febrero de 2003 el apoderado especial otorgó escritura de venta a favor de la actual titular de dominio, sin mediar acta especial de directorio que decida la venta del inmueble, habiendo el autorizante dejado la siguiente constancia documental, “la cual, con facultades suficientes para este otorgamiento, tengo a la vista en este acto, doy fe”.

(El destacado es nuestro).

Consulta

Si la escritura donde Dypsa S. A., representada por su apoderado vendió a su actual titular de dominio, es observable por la falta de acta especial.

Consideraciones

El consultante da los argumentos necesarios para considerar la escritura en cuestión NO OBSERVABLE.

Poco podemos añadir a sus comentarios y citas doctrinarias.

Al solo efecto de ampliar sus claros fundamentos en este tema de representación de las sociedades, agregamos:

El juego armónico de los artículos 255; 266 y 58 de la ley de sociedades.

El órgano de decisión de las sociedades anónimas (en actos que hacen al cumplimiento del objeto social) es el directorio. La representación corresponde al presidente del directorio. Todos los actos que no sean notoriamente extraños al objeto social obliga a la sociedad.

El cargo de director es indelegable, pero el directorio puede designar apoderados para que en nombre y representación de la sociedad, realicen los actos que se enuncien.

El apoderamiento no supone la delegación de las atribuciones que, como órgano de administración, le corresponde al directorio, así el apoderado habrá de requerir de éste, previa y expresa autorización únicamente en aquellos supuestos de actos no vinculados al objeto social, o los que no sean los llamados de administración o del giro normal de sus negocios.

Desde el punto de vista de la actuación profesional del escribano, es importante advertir la significación que se asigna a los actos de administración y actos de disposición, como también individualizar la competencia genuina de los órganos para decidir por sí respecto de los mismos.

Para ello decimos que:

a) Actos de administración son todos aquellos propios de una gestión administrativa, actuación frente a organismos públicos, bancos, empresas privadas, realizando los actos necesarios o convenientes para el cumplimiento del objeto social (gestión).

b) Actos de disposición, vinculados al objeto, son aquellos que se reputan actos normales del giro normal de los negocios, ejemplo: supuestos de objetos sociales únicos o que signifiquen para el cumplimiento de su objeto la disposición de los bienes producidos, o que se encuentren en su patrimonio adquiridos para su comercialización.

c) Actos vinculables al objeto social. Son aquellos que sin estar enunciados expresamente en el objeto se relacionan con el mismo. Se trata de actos accesorios al objeto o que facilitan su cumplimiento. Aquí la inserción de un acta del órgano colegiado de administración se convierte en un elemento de evidente utilidad para fijar la conexión. La calificación del propio órgano fundando y vinculando al acto es importante. No obstante, Norberto Benseñor considera que su falta tampoco invalidaría el acto, aunque recomienda a los operadores del derecho, especialmente al notario, aplicar las reglas de prudencia y cautela aconsejando una vez más su agregación.

d) Actos de disposición, que pueden vincularse a las necesidades de la sociedad. Son aquellos que hacen a la continuidad de la empresa, o la reorganización societaria.

Los actos de los grupos a) y b) pertenecen a la decisión del directorio y pueden ser ejercidos por sus representantes orgánicos (presidente) o apoderados especiales o generales (sin necesidad de acta especial). En los del grupo c) la decisión pertenece al órgano de gobierno asamblea.

Los actos del apoderado deben ser interpretados conforme las reglas de la representación voluntaria, e imputables a la sociedad en el marco del objeto social en tanto no resultaren notoriamente extraños al mismo.

El acta previa debe exigirse en los casos en que el acto a instrumentarse requiera la intervención política del directorio o en caso de existir dudas razonables acerca de la vinculación del acto con el objeto social.

El mandato, para no requerir acta, debe ser lo suficientemente amplio y claro, debe bastarse a sí mismo, pero entendemos que no puede conferir al apoderado facultades tan amplias que impliquen una delegación de facultades prohibidas por la ley.

El notario que ejerce una típica actitud cautelar y una función de asesoramiento, entendemos puede y debería requerir el acta de directorio de la cual surja el tratamiento y aprobación del negocio, sobre todo en las situaciones en que no pueda inferirse con claridad la vinculación del acto con el objeto social o el poder, a su criterio, resulte poco claro o insuficiente.

La XIII Convención Notarial del Colegio de Escribanos de la Capital Federal del año 1984 declaró:

RECOMIENDA que en la redacción de estos poderes se enumeren los actos vinculados o conexos al objeto, previendo que el apoderado queda autorizado para su celebración, sin necesidad de requerir, en cada caso, acta previa del directorio como complemento de su actuación. Toda limitación que disponga el directorio deberá constar expresamente en el poder.

Conclusión

La escritura de venta de un inmueble, perteneciente a un complejo urbanístico, propiedad de la sociedad que hizo el emprendimiento, cuyo único objeto fue la realización y comercialización del mismo, es un acto de normal gestión y puede ser otorgado por un apoderado, sin necesidad de un acta especial para la venta.