

Defectos de título.

Consulta

1) Con fecha 23-01-1976, por escritura 64 pasada al folio 152 del registro XX de Capital Federal, la sociedad denominada "M. Inmobiliaria SACI" adquiere a título de compraventa de los cónyuges E. A. y M. E. B. de A. un inmueble. Dicha escritura es otorgada por ambos cónyuges, compareciendo a dicho acto y otorgándola en representación de la sociedad los señores E. A. M. y E. M. M., vicepresidente y director respectivamente del directorio del ente social.

2) Con fecha 25-02-1986, por escritura 22 pasada al folio 59 del registro YY de Capital Federal, la misma sociedad enajena a título de compraventa a los cónyuges G. A. V. L. M. y A. B. B. de V. L. M. el citado inmueble. Dicha escritura es otorgada por ambos cónyuges adquirentes, compareciendo a dicho acto, firmándola y otorgándola solamente el señor E. A. M., presidente del directorio de la sociedad a dicha fecha. El artículo 15 del contrato constitutivo del ente social, otorgado por escritura pública con fecha 01-10-1962 por escritura 770 pasada al folio 1260 del registro ZZ de Capital Federal dice textualmente en su parte pertinente "... llevarán la firma del director único, o la del presidente y la del vicepresidente, o la del presidente o vicepresidente y un director, o la de dos directores, las escrituras, los contratos -sean instrumentos públicos o privados-, las convenciones y documentos que importen obligación con los bancos nacionales, provinciales, municipales, privados o mixtos, así como el otorgamiento de poderes generales o especiales".

Se consulta específicamente si es observable la escritura de enajenación otorgada sólo por el presidente del directorio del ente social con su sola comparencia y firma, todo en virtud de la res-

tricción establecida estatutariamente en el artículo 15 transcrito o si, en cambio, a tenor de lo dispuesto por el artículo 268 de la ley 19.550 ("la representación de la sociedad corresponde al presidente del directorio...") no es observable el título por predominar lo establecido en el precepto legal sobre la restricción estatutaria.

En caso de ser observable el instrumento en cuestión, y teniendo en cuenta que han transcurrido más de 16 años desde su otorgamiento: ¿no sería aplicable para purgar el vicio una prescripción más breve que la veinteañal?, ¿cuáles serían las posibles soluciones?

Dictamen

Por lo que se desprende de la consulta, se trata de una sociedad anónima no adecuada a la ley 19.550, lo cual por sí solo no es motivo de observabilidad.

En cuanto a la observación de la que es pasible la escritura por haberla firmado nada más que el presidente de la sociedad, siendo que el estatuto determina que tiene que hacerlo junto con otro director, entiendo que es aplicable el art. 3999 del Código Civil, por lo que lo alcanza la prescripción decenal, que exige buena fe y justo título.

Según el art. 4006 del Código Civil, la buena fe requerida para la prescripción es la creencia sin duda alguna del poseedor, de ser el exclusivo señor de la cosa. En cuanto al "justo título para la prescripción, es todo título que tiene por objeto transmitir un derecho de propiedad, estando revestido de las solemnidades exigidas para su validez, sin consideración a la condición de la persona de quien emana", según el art. 4010 del Código Civil.

Aldo E. Urbaneja