

## Transmisión de inmuebles de titularidad de sociedades comerciales\*

---

Oswaldo Solari Costa

### I. POR REDUCCIÓN DEL CAPITAL SOCIAL

Dentro de las variaciones que puede sufrir el capital de una sociedad, además de los aumentos, existe la alternativa de llevar a cabo una reducción del capital. El procedimiento está regulado en los artículos 203 a 206 de la Ley de Sociedades en la sección de la sociedad anónima, pero estas disposiciones son válidas también para los demás tipos societarios. La reducción puede ser obligatoria, que se da cuando las pérdidas insumen las reservas y el 50% del capital social; o puede ser voluntaria. El caso que estamos analizando es el de la reducción voluntaria, que es aquella reducción del capital que espontáneamente realiza la sociedad a través de una resolución de asamblea extraordinaria con informe fundado en el síndico en su caso y que permite, consecuencia de esta reducción voluntaria del capital, la eventual cancelación de las acciones respectivas y en su caso la entrega de activos –p. ej. un inmueble– de parte de la sociedad a favor de los socios cuyas acciones se ven canceladas por este motivo.

El procedimiento de reducción voluntaria del capital, requiere además de la resolución de la asamblea extraordinaria con informe fundado del síndico en su caso, la publicación del artículo 83 inc. 3º LS, es decir la establecida para el caso de fusión, o sea una publicación por tres días en el diario de publicaciones legales de la jurisdicción de la sociedad, así como en un diario de circulación general en la República. Al haber una remisión a la normativa de la fusión, también los derechos que tienen los acreedores ante la reducción voluntaria de capital son los mismos que en caso de fusión, es decir, que dentro de los quince días desde la última publicación del aviso, los acreedores de fecha anterior pueden oponerse a la fusión. Se debe tener en claro que desde la reforma a la Ley de Sociedades de 1983, mediante la ley 22.903, las oposiciones no impiden la prosecución del proceso, como sí ocurría en el régimen originario de la Ley de Sociedades de 1972, que remitía al procedimiento de oposición de la ley 11.867 de transferencia de fondo de comercio.

---

(\*) Trabajo presentado en el 53º Seminario Laureano Moreira realizado en junio de 2007.

Por tanto, ante el deseo y la decisión societaria de reducir el capital y de entregar en contraprestación a los socios, un activo que puede ser un inmueble, los acreedores tienen quince días desde la última publicación para oponerse. Como hemos dicho, la oposición no impide la prosecución de la operación de reducción de capital, pero el acto de reducción no puede otorgarse hasta veinte días después del vencimiento del plazo antes indicado, a fin de que los oponentes, que no fueron desinteresados o debidamente garantizados por la sociedad, puedan obtener embargo judicial. Dicho sea de paso, agreguemos que la obligación de realizar las publicaciones para que los acreedores ejerzan su derecho en la misma forma que en el caso de fusión no tiene aplicación cuando la reducción voluntaria del capital se opere por amortización de acciones integradas y se realice con ganancias o reservas libres. La explicación es obvia pues en este último caso no hay una reducción de la garantía de los acreedores que está representada por el capital, como una cifra mínima de retención.

El esquema de la escritura de adjudicación de bienes o de inmueble por reducción de capital debe fundarse en primer termino en una decisión de una asamblea extraordinaria que aprueba, por tanto, no sólo reducir el capital de la sociedad sino rescatar y cancelar las pertinentes acciones o participaciones sociales y entregar en pago de las mismas el o los inmuebles en cuestión.

Por tanto, la escritura deberá contener la comparecencia del representante de la sociedad así como la de los socios que resultan adjudicatarios del inmueble que se transfiere por reducción de capital. Por tanto, la sociedad transferirá mediante la escritura, el inmueble en cuestión en base a lo resuelto por una asamblea extraordinaria o reunión de socios extraordinaria realizada con anterioridad. A la escritura comparecerá, por tanto, el representante de la sociedad y el o los socios adjudicatarios del inmueble. Se relacionará la mencionada asamblea extraordinaria o reunión de socios, que resolvió reducir el capital, rescatar y cancelar las participaciones sociales y entregar en pago de las mismas el inmueble en cuestión. Por tanto, la sociedad en cumplimiento de lo resuelto en la asamblea le transfiere al o los socios adjudicatarios el inmueble que se describe en ese acto con las constancias habituales de transferencia de dominio, tradición, entrega de la posesión, constancias eventualmente de asunción o de épocas de pagos de impuestos.

Los adjudicatarios reciben por lo tanto el dominio del inmueble, con motivo de la reducción del capital social; convenientemente declaran que no se reservan derecho alguno que alegar con motivo de la reducción del capital, en especial del valor de los bienes adjudicados. Se hará constar como en toda transferencia del dominio, la personería del representante social; cómo le corresponde el inmueble a la sociedad; los certificados del registro de la propiedad y las constancias impositivas, administrativas, etc. También dentro del contenido de la escritura, habrá que llevar a cabo la reforma del estatuto de la sociedad anónima o del contrato social respectivo, pues es una conse-

cuencia de la reducción del capital y por tanto, de la alteración de la cifra del mismo y del artículo respectivo del contrato que hace referencia al monto del capital social. A los fines legales internos de la operación y a los impositivos, se deberá establecer el valor del inmueble adjudicado.

En las atestaciones, el notario deberá mencionar lo mismo que cuando se lleva a cabo una fusión, los edictos publicados por motivo de la reducción de capital. También es necesario –en la reducción de capital– presentar un balance general o en caso de reducción voluntaria, especial, a la fecha de efecto de la reducción con informe de auditoría conteniendo opinión fundada, e indicar el libro y folios donde se encuentra registrado dicho balance con los datos de rubrica correspondientes.

En la Ciudad de Buenos Aires, la Inspección General de Justicia, a través de la resolución 7 de 2005 requiere además del citado balance la presentación de un estado de situación patrimonial a la fecha de efecto de la reducción, un informe fundado del síndico o del consejo de vigilancia en su caso o si la sociedad no cuenta con dichos órganos, de auditor conteniendo opinión respecto a la razonabilidad de la reducción desde el punto de vista de la situación económico-financiera de la sociedad y respecto a si dicha reducción afecta derechos de terceros o la igualdad entre socios. Así también como la acreditación de que la sociedad no esta inhibida y, en su caso, informes de dominio que correspondan a la ubicación de los bienes.

Entre las razones que llevan a la reducción voluntaria del capital puede mencionarse: *a)* que el capital resulte excesivo para los reales requerimientos de la empresa, o *b)* en razón de haberse producido perdidas, que sin llegar al extremo de la reducción obligatoria, crean un desequilibrio entre la cifra del capital y la realidad del patrimonio social.

La reducción del capital origina la consecuencia de que se deben invalidar las respectivas acciones emitidas mediante su rescate, para lo cual se deben anular los respectivos títulos. Es decir, la sociedad debe rescatar y anular las acciones correspondientes al capital reducido.

También es posible que la reducción del capital sea la consecuencia del ejercicio del derecho del receso. Efectivamente, ante el ejercicio de este derecho regulado en el artículo 245 de la ley de sociedades para las sociedades anónimas es factible que a fin de pagar la parte del socio recedente se le entregue activos de la sociedad no dinerarios, entre ellos -aún cuando el caso no es muy frecuente- un inmueble en pago del receso.

También corresponde la reducción de capital por liberación de aportes no integrados o condonación de dividendos pasivos, es decir, la liberación por parte de la sociedad de

la parte no integrada de las acciones mediante una remisión de la deuda por las cuotas faltantes. En la reducción efectiva o real se puede proceder mediante la restitución de los aportes a los accionistas; es un típico ejemplo de reducción efectiva y se lleva a cabo pagando las acciones con capital con lo cual las acciones quedan canceladas.

## ESCRITURA

**TRANSFERENCIA DE INMUEBLE POR REDUCCIÓN DE CAPITAL SOCIAL, "..... SOCIEDAD ANÓNIMA" a ..... AUMENTO Y REDUCCIÓN DE CAPITAL SOCIAL. "..... SOCIEDAD ANÓNIMA".**  
**ESCRITURA NÚMERO** ..... En la ciudad de Buenos Aires, Capital de la República Argentina, a ..... de ..... de ....., ante mí, escribano autorizante, comparecen **don** ....., argentino, mayor de edad, casado, Documento Nacional de Identidad ....., domiciliado en la calle ..... de esta Ciudad, y **don** ....., argentino, mayor de edad, casado en primeras nupcias con ....., hijo de ..... y de ....., Documento Nacional de Identidad ....., CUIT ....., domiciliado en la calle ..... de esta Ciudad. Han justificado su identidad como más adelante se expresa. **INTERVIENEN** en la siguiente forma: **a)** el señor ..... por sí mismo; y **b)** el señor ..... en representación de la sociedad ..... **SOCIEDAD ANÓNIMA**, CUIT ....., con domicilio legal en esta ciudad y sede en ....., según documentación que se relacionará y que declara se halla vigente. En tal carácter **EXPONEN:** Que requieren mi intervención para instrumentar por escritura pública, la transferencia de un inmueble con motivo de la reducción de capital de la citada sociedad y la instrumentación de un aumento y reducción de capital. **CAPÍTULO UNO. TRANSFERENCIA DEL INMUEBLE. PRIMERO:** En la asamblea general extraordinaria de carácter unánime, de fecha ....., se resolvió adjudicar un inmueble con motivo de la reducción del capital social con rescate y cancelación de acciones por entrega del bien, así también como aumentar el capital y luego reducirlo, con la consecuente reforma del artículo cuarto del estatuto social. **SEGUNDO:** En base a esa decisión ..... **SOCIEDAD ANÓNIMA**, **TRANSFIERE** a favor de ....., por reducción de capital y rescate de acciones, **UN LOTE DE TERRENO** de su propiedad, ubicado en el Partido de ....., Localidad de ....., de la Provincia de ....., designado en el plano característica ..... con el **NÚMERO** ..... de la **MANZANA** ..... compuesto de ..... **NOMENCLATURA CATASTRAL:** Circunscripción ....., Sección ....., Manzana ....., Parcela ..... **PARTIDA:** ..... **VALUACIÓN FISCAL:** \$ ..... **TERCERO:** El valor de esta transferencia es de

..... **PESOS** que corresponde al valor del inmueble y de las participaciones que se rescatan en este acto. Se otorgan recíprocamente recibo por la presente y dan por cumplidas las obligaciones. **CUARTO:** La parte transmitente transfiere a la parte adjudicataria los derechos de dominio y propiedad y la confirma en la posesión otorgada el ....., obligándose por las responsabilidades legales en caso de evicción. **QUINTO:** La transferencia se realiza libre el inmueble de deudas y gravámenes, impuestos, tasas por cuenta de la transferente hasta el día ....., a partir de cuando son por cuenta de la parte adquirente, hallándose fuera del radio afectado por Obras Sanitarias de la Nación. **CAPÍTULO DOS. AUMENTO Y CONSECUENTE REDUCCIÓN DE CAPITAL SOCIAL. PRIMERO:** Para su eficacia jurídica y posterior inscripción registral, la sociedad ..... SOCIEDAD ANÓNIMA otorga también por medio de la presente escritura, un **AUMENTO DE CAPITAL** y consecuente **REDUCCIÓN DE CAPITAL SOCIAL. SEGUNDO:** En base a lo resuelto en la citada asamblea general extraordinaria de fecha ....., se resuelve aumentar el capital social, que actualmente es de pesos ....., a la suma de pesos ....., es decir un aumento de pesos ....., representado por ..... acciones ordinarias, nominativas, no endosables, de un peso valor nominal cada una, con derecho a un voto por acción. El aumento se efectúa mediante la capitalización de saldo de la cuenta ....., quedando un saldo subsistente de pesos ..... Como consecuencia de ello se reforma el artículo cuarto del Estatuto Social, el que queda redactado en la siguiente forma: **ARTÍCULO CUARTO:** *El capital social es de ..... PESOS representado por ..... ACCIONES ordinarias, nominativas, no endosables de un PESO valor nominal cada una y con derecho a un VOTO por acción. El capital puede aumentarse por decisión de la asamblea ordinaria hasta el quíntuplo de su monto, conforme al artículo 188 de la Ley 19.550. La resolución respectiva será instrumentada por escritura pública, momento en que se abonarán los impuestos del acto, y se inscribirá en el Registro Público de Comercio.* **TERCERO:** Tal como se expresó, la sociedad resolvió en la relacionada asamblea, proceder a la "Reducción de capital social por rescate y cancelación de acciones por entrega de bienes", para lo cual se resolvió reducir el capital de la cifra de pesos ..... a la suma de pesos ....., mediante la cancelación de ..... acciones ordinarias, nominativas, no endosables, de un peso valor nominal cada una, con derecho a un voto por acción, titularidad del socio señor ..... Como consecuencia de ello se reforma el artículo cuarto del Estatuto Social, el que queda redactado en la siguiente forma: **ARTÍCULO CUARTO:** *El capital social es de ..... PESOS representado por ..... ACCIONES ordinarias, nominativas no endosables de un PESO valor nominal cada una y con derecho a un VOTO por*

*acción. El capital puede aumentarse por decisión de la asamblea ordinaria hasta el quintuplo de su monto, conforme al artículo 188 de la Ley 19.550. La resolución respectiva será instrumentada por escritura pública, momento en que se abonarán los impuestos del acto, y se inscribirá en el Registro Público de Comercio. CUARTO:* Expresa el representante de la sociedad otorgante, que no ha habido oposición de acreedores a la reducción de capital, y que ha vencido ya el plazo de ley. **ATESTACIONES DEL AUTORIZANTE: I. EI ACTA DE ASAMBLEA EXTRAORDINARIA unánime** de fecha ....., obra a fojas ..... del Libro de Actas de Asambleas número ..... rubricado el ....., con el número ..... y es del siguiente tenor: "ASAMBLEA EXTRAORDINARIA. ACTA N° ..... En la ciudad de Buenos Aires, a los ..... días del mes de ..... de ....., se reúnen en la sede social, sita en ....., la totalidad de los socios de la sociedad ..... cuya presencia queda registrada en el acta obrante en el folio ..... del Libro de Depósito de Acciones y Registro de Asistencia a Asambleas Generales. Se declara legalmente constituida la asamblea, y unánimemente se designa presidente al Sr. .... Toma la palabra el presidente y manifiesta que la convocatoria se ha realizado para tratar el siguiente orden del día: **1º)** Designación de dos accionistas para confeccionar y firmar el acta. **2º)** Aumento de capital con capitalización parcial del saldo de la cuenta Ajuste de Capital. **3º)** Reforma del artículo cuarto del estatuto social. **4º)** Reducción del capital social por rescate y cancelación de acciones por entrega de bienes. **5º)** Reforma del artículo cuarto del estatuto social. **PUNTO PRIMERO:** Se pasa a considerar el primer punto del orden del día, resolviéndose que el acta sea firmada por todos los socios. **PUNTO SEGUNDO:** "Aumento de Capital con capitalización parcial del saldo de la cuenta Ajuste de Capital". Toma la palabra el Sr. .... quien tras analizar algunos aspectos de la situación financiera y contable de la sociedad, y con ese motivo, propone aumentar el capital social de la sociedad que actualmente es de pesos ..... a la cifra de pesos....., es decir un aumento de pesos ..... Por unanimidad de votos, la Asamblea resuelve capitalizar del saldo de la cuenta de Ajuste de Capital, la suma de pesos ..... respetando la proporcionalidad existente en el nuevo capital. **PUNTO TERCERO:** "Reforma del artículo cuarto del Estatuto Social". Continúa en uso de la palabra el Sr. ...., quien manifiesta que como consecuencia de lo resuelto en el punto anterior, es menester reformar el artículo cuarto del Estatuto Social. Por unanimidad se resuelve sustituirlo por el siguiente: **ARTÍCULO CUARTO:** *El capital social es de ..... PESOS representado por ..... ACCIONES ordinarias, nominativas no endosables de un PESO valor nominal cada una y con derecho a un VOTO por acción. El capital puede aumentarse por decisión*

de la asamblea ordinaria hasta el quíntuplo de su monto, conforme al artículo 188 de la Ley 19.550. La resolución respectiva será instrumentada por escritura pública, momento en que se abonarán los impuestos del acto, y se inscribirá en el Registro Público de Comercio. **PUNTO CUARTO:** "Reducción de capital social con rescate y cancelación de acciones por entrega de bienes". Toma la palabra el Sr. Presidente y expresa que el bien a detraer y su respectivo adjudicatario son los siguientes: ..... Agrega que se ha practicado un balance a efecto de reducir el capital al ..... Dicho balance obra transcrito al folio ..... del Libro de Inventario y Balance, efectuándose la adjudicación conforme al mismo y con efecto al ....., fecha de toma de posesión del inmueble por parte del adjudicatario. El bien egresado de la sociedad, tiene una asignación contable de pesos ..... Finalmente, añade que la sociedad no tiene acreedores comerciales que puedan ser afectados por la decisión. Por todo lo expuesto el Sr. Presidente propone: **a)** Que se apruebe el mencionado balance de reducción; **b)** Que se instrumente la transferencia del inmueble al mencionado accionista, en la forma ya descrita; que el valor de la transferencia de este bien queda fijado en pesos ....., valor de la asignación contable según balance; **d)** Que se reduzca el capital de la sociedad a pesos .....; **e)** Que se confirme, que el adjudicatario está en posesión del inmueble desde el .....; **f)** Que sean a cargo del Sr. ...., los pagos de los gastos de tasas, impuestos y honorarios que origine la presente transferencia del bien, cuya escrituración se concretará en cuanto lo permitan los trámites legales y administrativos pertinentes. La moción del Sr. .... es aprobada por unanimidad. **PUNTO QUINTO:** Consecuencia de lo aprobado precedentemente, se reforma el artículo respectivo del estatuto social el que queda redactado en la siguiente forma: **ARTÍCULO CUARTO:** *El capital social es de ..... PESOS representado por ..... ACCIONES ordinarias, nominativas no endosables de un PESO valor nominal cada una y con derecho a un VOTO por acción. El capital puede aumentarse por decisión de la asamblea ordinaria hasta el quíntuplo de su monto, conforme al artículo 188 de la Ley 19.550. La resolución respectiva será instrumentada por escritura pública, momento en que se abonarán los impuestos del acto, y se inscribirá en el Registro Público de Comercio. La moción se aprueba por unanimidad. Al no haber más asuntos que tratar se levanta la sesión; firman al pie la totalidad de los presentes, con la puntualización de que todos los temas fueron aprobados por unanimidad". Siguen las firmas. Igual a su original, doy fe. **II. EL ACTA DE REGISTRO DE ASISTENCIA A LA ASAMBLEA GENERAL EXTRAORDINARIA,** obra al folio ..... del mencionado libro número ..... rubricado el ....., con el número ..... y transcripta textualmente dice así: "Asamblea*

General Extraordinaria del ..... Número de Orden. Fecha. Año ..... Día. Mes. Accionista. Nombre completo y Apellido. Documento de Identidad. Domicilio. Representante. Nombre Completo y Apellido. Documento de Identidad. Domicilio. Cantidad de Acciones o certificados. Número de los títulos, acciones o certificados. Capital \$. Cantidad de Votos. Firmas. .... Hay una firma ilegible. El día ..... queda cerrado el Registro con la recepción de ..... notificaciones de asistencia que representan ..... acciones. Hay una firma ilegible ..... Presidente. El día ..... se cierra este Registro siendo las ..... horas con la presencia de ..... accionistas todos "por sí", que representan el 100% del capital social. Hay una firma ilegible". Presidente. Igual a su original, doy fe. **III. LA SOCIEDAD** otorgante, adecuó su estatuto a las leyes vigentes por escritura número ..... del ....., pasada en este registro al folio ..... y está inscrita ..... en la Inspección General de Justicia, con fecha ....., con el número ..... Por escritura ..... de fecha ....., pasada también en este registro, se aumentó el capital social y se reformó el estatuto social; inscripción en la Inspección General de Justicia, con fecha ....., con el número ..... **IV. EL COMPARECIENTE** es Presidente de la sociedad, según resulta del actas de asamblea de fecha ..... de elección de autoridades y de directorio ..... de fecha ..... de distribución de cargos, que en copias auténticas se agregan a la presente. **V. LOS EDICTOS** para la reducción y para la oposición de los acreedores, fueron publicados en el Boletín Oficial los días ..... (por 3 días) y en el diario ..... los días ..... (por 3 días). Como se expresó en el artículo cuarto del capítulo dos, de esta escritura, no hubo oposición de acreedores. **IV. SE AGREGA** a la presente copia auténtica del balance de reducción de fecha ....., con informe de auditoría. **VI. JUSTIFICACIÓN DE IDENTIDAD** de los comparecientes: **a)** ..... es persona de mi conocimiento; **b)** ..... por exhibición de su documento de identidad, ya mencionado en el comparendo de esta escritura, cuyas partes pertinentes agregó a la presente, en copia auténtica. **VII. CORRESPONDE** el inmueble a la sociedad transmitente, por aporte societario que le hiciera ....., según escritura número ..... otorgada en este registro al folio ....., con fecha ..... Dominio inscripto ....., con el número ..... **VIII. CON LOS CERTIFICADOS** solicitados para este otorgamiento, expedidos los del Registro de la Propiedad Inmueble con fecha ..... de ..... de ....., se justifica que lo deslindado no reconoce embargos, derechos reales, gravámenes, litis ni restricciones. Su dominio consta y no existen inhibiciones, no afectándolo las leyes 14.005, 14.394 y 4.564. **IX. NO CORRESPONDE** la presentación del certificado de bienes registrables, formulario 381 o 381

(modelo nuevo) de la Dirección General Impositiva, por no superar la valuación fiscal del bien transmitido el monto de ley. **X. SE RETIENE** a la sociedad transmitente, la suma de ..... pesos, en concepto de Impuesto a las Ganancias. **XI. SE RETIENE** la suma de ..... pesos en concepto de Impuesto de sellos. **LEO** esta escritura que es otorgada y suscripta ante mí.

## II. EN LA LIQUIDACIÓN

Si tenemos en cuenta que la sociedad es –en opinión mayoritaria– un contrato de ciertas particularidades, pero contrato al fin y al menos en su inicio, podemos afirmar que la disolución de la sociedad, es un procedimiento que implica la resolución total de dicho contrato social, es decir que representa un acto jurídico inverso al que le dio nacimiento y que originó la constitución a la sociedad.

A veces el acto que deriva en la disolución societaria, actúa instantáneamente por el solo transcurso del tiempo (por ejemplo la disolución por “expiración del término por el cual se constituyó”: inc. 2º del artículo 94), otras veces resulta con motivo de otro acto jurídico producido por los propios socios (fusión o escisión total, inc. 7º; decisión de los socios; inc. 1º) o por circunstancias ajenas (cumplimiento de la condición a la que se subordinó su existencia, inc. 3º; consecución del objeto para el cual se formó o la imposibilidad sobreviniente de lograrlo, inc. 4º, y puede también resultar como consecuencia de una sentencia judicial o decisión administrativa (quiebra, inc. 6º; cancelación de oferta pública o de cotización de las acciones, inc. 9º; retiro de la autorización para funcionar cuando leyes especiales la impusieren en razón del objeto, inc. 10º).

La sociedad tras la disolución altera el objeto social, es decir deja de tener un objeto operativo con el fin de producir la actividad económica para la cual tuvo creación, para pasar a un estadio llamado de “liquidación”. Los administradores dejan de ser tales para convertirse en liquidadores. La sociedad una vez producida la causal de disolución debe cesar en el cumplimiento del objeto y por tanto en la producción o intercambio de los bienes y servicios para la cual fue constituida, para llevar a cabo el proceso de liquidación.

También se suelen clasificar a las causales de disolución en aquellas que han sido previstas especialmente en el contrato social, de aquellas otras que resultan establecidas por la ley de sociedades en el artículo 94. Las primeras, es decir las que para el caso concreto de determinada sociedad han previsto los socios en el contrato social, son lícitas en general en base a lo normado por el artículo 89 LS, para lo cual deben ser redactadas y fundadas en criterios de razonabilidad, criterio que tiene mayor aplicación principalmente en la sociedades de personas, es decir las sociedades por parte de inte-

rés y también en alguna medida en las Sociedad de Responsabilidad Limitada. En cambio la aceptación de los pactos de disolución en las sociedades por acciones debe ser efectuada con criterio restrictivo.

Remarquemos pues cuáles son las causales legales de disolución:

**a)** Decisión de los socios. Los socios pueden de acuerdo a la mayorías establecidas en el contrato y en la ley, resolver mediante la intervención del órgano de gobierno la extinción de la vida productiva de la entidad;

**b)** El cumplimiento del término por el cual se constituyó, que tal vez sea la causa más común de disolución, es decir el vencimiento del plazo; dado que ya se conoce desde el comienzo de la vida societaria, cuándo se produce el vencimiento, motivo por el cual, en opinión mayoritaria, no es necesario realizar ningún tipo de trámite tras ocurrir esta causal, ni siquiera la inscripción en el registro de comercio;

**c)** Cumplimiento de la condición a la que se subordinó su existencia. Si se cumple un hecho incierto y futuro previsto *ab initio* en el acto de fundación se declara resuelto el contrato y disuelta la sociedad;

**d)** Consecución del objeto para el cual se formó o por la imposibilidad sobreviniente de lograrlo. Es el caso en el cual se agota el objeto tenido en cuenta por los socios al constituir la sociedad por ej.: si se constituyó para explotar una concesión y la misma ya no tiene posibilidad de realizarse;

**e)** Pérdida del Capital: cuando las pérdidas han insumido las reservas legales y voluntarias y el 50% del capital social, la reducción es obligatoria y la pérdida total del capital social constituye una causal de disolución, pues queda agotado totalmente el patrimonio hasta el extremo de que desaparece la garantía mínima que tienen los acreedores para cubrir sus créditos, lo que resultará de un balance especial. El recurso para devolver la existencia del capital lo constituye la reintegración del capital, que es una operación mediante la cual los socios deciden efectuar un aumento mediante nuevos aportes y la consecuente emisión de las acciones o utilización de las existentes;

**f)** Otra causal de disolución es la declaración en quiebra mediante decisión judicial que tiene por fallida a la sociedad. El estado de quiebra puede quedar sin efecto, si la sociedad celebra con sus acreedores un avenimiento, esto es un arreglo con los acreedores, mediante el cual se compromete a pagar todas deudas;

**g)** La fusión y la escisión total son también causales legales de disolución, aún cuando no deberían ser conceptuadas como tales, pues no derivan en la liquidación de la sociedad, sino por el contrario en la repotenciación de su actividad productiva en unión con otras u otras sociedades o mediante la división del patrimonio;

**h)** También es causal de disolución la reducción a uno del número de socios, pero la ley concede un plazo de 3 meses a contar del momento en que la sociedad quedó reducida a un solo socio para que se incorpore otro y una vez vencido ese término se produce la disolución;

**i)** Sanción firme de cancelación de oferta pública o de la cotización de sus acciones: la disolución podrá quedar sin efecto por resolución de la asamblea extraordinaria reunida dentro de los 60 días de acuerdo con el artículo 244, 4º párrafo. La ley 17.811 requiere para efectuar oferta pública sobre títulos valores que se obtenga la previa autorización del organismo que la misma ley crea, es decir la Comisión Nacional de Valores. La cotización de las acciones de una sociedad constituye una de las modalidades de oferta pública, que ocasiona que la sociedad autorizada por la Comisión Nacional de Valores también sea autorizada por una bolsa de comercio. Puede ocurrir que la Comisión Nacional de Valores con motivo de una sanción, le cancela a una sociedad la autorización de oferta pública antes concedida. También puede ocurrir que la bolsa de comercio sea quien cancele a la sociedad la autorización concedida para que las acciones se coticen en esa bolsa, lo que conduce a la disolución de la entidad emisora;

**j)** Por resolución firme del retiro de la autorización para funcionar cuando leyes especiales la impusieren en razón del objeto. Es el caso de las sociedades que operan en rubros que requieren una autorización especial para funcionar, como ser las entidades financieras que recurren al ahorro público o las compañías de seguros, o las administradoras de fondos y jubilaciones, en donde respectivamente el Banco Central o la Superintendencia de Seguros, o de AFJP pueden retirar la autorización para funcionar a las sociedades que operan en esos sectores de la economía y que ocasiona la disolución de la sociedad.

Además de las causales previstas en el contrato y las que acabamos de mencionar reguladas en la ley de sociedades en la sección 12, existen otras circunstancias que también pueden provocar la disolución de la sociedad. Ejemplo de ello lo constituye una sociedad de objeto lícito si realiza actividades ilícitas –artículo 19 LS– o el caso de la quiebra, muerte, incapacidad del socio comanditado –artículo 140– o el de la escisión división –artículo 88, apartado 3– o el del pedido de disolución en la sociedad irregular –artículo 22–.

Producida la disolución, se inicia el procedimiento de liquidación. Este proceso tiene un comienzo y una finalización, aún cuando la sociedad continúa existiendo como tal y conserva plena personalidad jurídica. Siguen funcionando sus órganos naturales, es decir que por ej. en una SRL sigue vigente el órgano de gobierno o reunión de socios, la administración y representación a través de los gerentes o la fiscalización por medio del síndico, del consejo de vigilancia o de los mismos socios si no existen dichos órganos. La liquidación está a cargo del órgano de administración natural de la sociedad salvo casos especiales o estipulaciones en contrario en el contrato social. Los administradores -hasta entonces administradores propiamente dichos, gerentes o directores- pasan a denominarse "liquidadores". El cargo de liquidador debe inscribirse en el Registro de Comercio para publicidad y conocimiento de los terceros. Los liquidadores tienen las mismas obligaciones y responsabilidades que los administradores de la sociedad y deben informar periódicamente sobre la marcha de la liquidación.

Al ejercer la representación de la sociedad deben emplear la razón social o denominación de la sociedad con el aditamento en liquidación.

Ya hemos dicho que la sociedad tras la disolución, sufre un cambio en el objeto social que cesa de realizarse para convertirse en actividad liquidadora. Para llevar a cabo su función, el liquidador debe efectuar un Inventario y Balance del Patrimonio Social dentro de los 30 días de asumido el cargo. La finalidad de la liquidación es realizar el activo, es decir percibir los créditos que tenga la sociedad, vender los activos sociales, así como cancelar el pasivo, que implica saldar las deudas que tiene la sociedad para con terceros. La realización del activo implica muchas veces enajenaciones directas o también por subasta de acuerdo a las instrucciones de los socios.

En la venta de activo, como ser la transferencia de un inmueble en la etapa de liquidación, el procedimiento no difiere mayormente del mismo que utilizamos en forma corriente para la venta del inmueble en la etapa productiva de la sociedad, es decir antes de ser disuelta. Esto significa que se deberá justificar para la venta del inmueble la existencia de la sociedad, el acta de donde resulte la constatación o la declaración de disolución de la sociedad y la de ratificación de elección de los liquidadores e inscripción en el Registro de Comercio, salvo que los liquidadores sean los mismos administradores que se encontraban previamente en esos cargos; también será necesaria un acta especial del órgano de gobierno para la venta de un activo de trascendencia, o de directorio en su caso.

El artículo 107 LS, autoriza a que se efectúe una partición y distribución parcial, aún cuando no se halla concluida la liquidación. Para ello es necesario que las obligaciones estén suficientemente garantizadas. Se requiere la misma publicidad que la ley pide para el acuerdo de reducción del capital, que a su vez es la misma publicación con remisión a lo que la ley de sociedades requiere en el artículo 83, inc. 3º para la fusión

de la sociedad, por tanto los acreedores tienen derecho a oponerse. Una vez concluido el período de oposiciones, es válido efectuar una adjudicación a uno o más socios de uno o más activos inmuebles, dentro del proceso de liquidación.

Posteriormente y una vez concluida la etapa de cancelación de las deudas sociales, se pasa a la etapa de la distribución del remanente a favor de los socios que se debe efectuar en proporción a sus tenencias, salvo pacto en contrario. Es posible también que dentro del procedimiento de distribución final se adjudique a uno o más socios un inmueble, es decir sin que sea necesaria la venta previa del bien. Para eso es necesario que los socios decidan llevar a cabo esta distribución, que ya no es parcial en el sentido de la adjudicación del artículo 109, sino que ya es una adjudicación final, donde otorga el acto la sociedad a través de su representante liquidador, con una decisión previa asamblearia o de reunión de socios, que decide la forma en que se lleva a cabo la distribución.

En esta instancia es legítimo que el liquidador en representación de la sociedad, venda el inmueble a terceros -para pagar a los acreedores o para cancelar el crédito de los socios reflejado en la llamada cuota en la liquidación- o directamente y ante la inexistencia de acreedores -lo que se refleja con un balance con pasivo "cero"- se lo adjudique a los socios. Efectivamente si bien la distribución normalmente se efectúa en dinero en efectivo, nada impide que los socios reciban la participación o el dividendo como cuota de liquidación en especie, mediante la transferencia por ejemplo de un inmueble.

## ESCRITURA

**VENTA.** ..... **S.A. (en liquidación) a** ..... **ESCRITURA NÚMERO** ..... En la ciudad de Buenos Aires, Capital de la República Argentina, a ..... de ..... de ....., ante mí, escribano autorizante, comparecen Don ....., argentino, mayor de edad, casado, Documento Nacional de Identidad ....., domiciliado en esta ciudad, en la calle ..... y **Don** ..... Los comparecientes han justificado su identidad como más adelante se detallará. **INTERVIENEN** en esta forma: **a)** el señor ..... por sí mismo y **b)** el señor ..... en representación de la sociedad "..... **SOCIEDAD ANÓNIMA**" (en liquidación), con domicilio legal en esta ciudad y sede en la calle ....., CUIT ..... En tal carácter **EXPONEN:** Que requieren mi intervención para instrumentar por escritura pública el siguiente contrato de compraventa. **PRIMERO:** "..... **SOCIEDAD ANÓNIMA**" (en liquidación), **VENDE** a .....

**UN LOTE DE TERRENO** de su propiedad, ubicado en el Partido de ....., Localidad de ....., de la Provincia de ....., designado en el plano característica ..... con el **NUMERO** ..... de la **MANZANA** ..... compuesto de ..... **NOMENCLATURA CATASTRAL:** Circunscripción ....., Sección ....., Manzana ....., Parcela ..... **PARTIDA:** ..... **VALUACIÓN FISCAL** \$ .....

**SEGUNDO:** El precio convenido es de ..... **PESOS**, que manifiesta el representante de la parte vendedora, haber recibido totalmente antes de ahora y por los cuales otorga recibo por la presente. **TERCERO:** La parte vendedora transmite a la parte compradora su derecho de propiedad y la confirma en la posesión otorgada el ....., obligándose por las responsabilidades legales en caso de evicción. **CUARTO:** La venta se realiza libre el inmueble de deudas y gravámenes, impuestos por cuenta de la vendedora hasta el ....., a partir de cuando son por cuenta de la parte compradora, hallándose fuera del radio afectado por Obras Sanitarias de la Nación. **ATESTACIONES DEL AUTORIZANTE: I. JUSTIFICACIÓN DE IDENTIDAD** de los comparecientes: **A)** ..... es persona de mi conocimiento; **B)** ..... por exhibición de su documento de identidad, ya mencionado en el comparendo de esta escritura, cuyas partes pertinentes agrego a la presente en copia auténtica. **II. EL ESTATUTO** de la sociedad "..... **SOCIEDAD ANÓNIMA**" (en liquidación), fue adecuado a las normas de la ley 19.550 por escritura ..... del ....., pasada al folio ....., en el Registro ..... de esta ciudad. Se halla inscrita en la Inspección General de Justicia, con fecha ....., con el número ....., Libro ..... Inicialmente inscrita con el número ....., Folio ..... de Sociedades por Acciones. De la escritura número ....., pasada en este registro al folio ....., el ....., resulta la disolución social, aprobada por asamblea unánime extraordinaria del ..... y el nombramiento de liquidador conferido al compareciente señor ....., También se dispuso la venta del inmueble descrito. Esta escritura fue inscrita el ....., con el número ....., Libro ..... de Disoluciones Sociales, en el Registro Público de Comercio. **III. CORRESPONDE** a "..... **SOCIEDAD ANÓNIMA**" (en liquidación), por aporte societario que le hiciera ....., según escritura otorgada ante el escribano ....., con fecha ....., en el Registro ..... a su cargo. Dominio inscripto ....., con el número ..... **IV. CON LOS CERTIFICADOS** solicitados para este otorgamiento, expedidos los del Registro de la Propiedad Inmueble con fecha ..... de ..... de ....., se justifica que lo deslindado no reconoce embargos, derechos reales, gravámenes, litis ni res-

tricciones. Su dominio consta y no existen inhibiciones, no afectándolo las leyes 14.005, 14.394 y 4.564. **V. NO CORRESPONDE** la presentación del certificado de bienes registrables, formulario 381 o 381 (modelo nuevo) de la Afín-Dirección General Impositiva, por no superar la valuación fiscal del bien transmitido el monto de ley. **VI. SE RETIENE** a la vendedora la suma de ..... pesos en concepto de Impuesto a las Ganancias. **VII. SE RETIENE** la suma de ..... pesos en concepto de Impuesto de sellos. **LEO** esta escritura que es otorgada y suscripta ante mí.